

Na temelju odredbi članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), u vezi s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), i člankom 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 19. veljače 2025. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o kupnji suvlasničkog dijela nekretnine**  
**k.č.br. 3816/2 u k.o. Pula**

I

Utvrđuje se:

- da je pravomoćnom Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I 350-05/08-01/526, URBROJ: 2168/01-03-04-0373-08-20, od 30. srpnja 2008. godine, te pravomoćnim Rješenjem o izmjeni i dopuni navedene lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005, od 17. veljače 2020. godine, odobren planirani zahvat u prostoru: rekonstrukcija prometnice u Puli, Ceste Prekomorskih brigada (III. faza);
- da je za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula, radi provedbe navedene Lokacijske dozvole, izrađen i potvrđen Geodetski elaborat broj 83-2020 od 6. travnja 2020. godine, broj elaborata iz zbirke GE 310/2020, od strane A.G.G. d.o.o. Pula, potvrđen po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula, Odjelu za katastar nekretnina Pula, potvrda KLASA: 932-06/2020-02/1167, URBROJ: 541-27-01/5-20-5 od 11. kolovoza 2020. godine;
- da je sukladno navedenom geodetskom elaboratu, rekonstrukcijom odnosno prometnice obuhvaćena i nekretnina u suvlasništvu Veljka Zubića, Monte Magno 1, Pula, u 1/2 dijela, oznake k.č.br. 3816/2 zk.ul. 1425 u k.o. Pula, koja nekretnina ulazi u sastav odnosno prometnice;
- da je u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenje navedene nekretnine, izrađen procjembeni elaborat od strane DL STUDIO d.o.o., OIB: 26147253803, 52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20, po Stalnoj sudskoj vještakinji graditeljske struke i procjene nekretnina, Karli Božac, dipl.ing.građ., broj elaborata: 58/06/24-uskl. koji je potvrđen od strane Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola i procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nasada na odnosnoj nekretnini izrađen od Stalne sudske vještakinje gospodarske struke-poljoprivredne, procjeniteljice poljoprivrednog zemljišta i nasada Sonje Posavec, dipl.ing.polj., od 26. kolovoza 2024. godine;

- da je na temelju navedenih procjemenih elaborata utvrđena tržišna vrijednost buduće površine javne namjene - naknada za potpuno izvlaštenje odnosnog suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. br. 3816/2 u k.o. Pula, u ukupnom iznosu od 27.958,00 EUR;
- da je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) putem nadležnog upravnog odjela Grada Pula-Pola dano očitovanje na dio sadržaja odnosnog Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola, od dana 8. siječnja 2025. godine, KLASA: 940-03/24-03/56.

## II

Utvrđuje se da je suvlasnik predmetne nekretnine iz točke I. ove Odluke, izrazio suglasnost s utvrđenom ukupnom naknadom za izvlaštenje u iznosu od 27.958,00 EUR kao i s prijedlogom da Grad Pula-Pola navedeni suvlasnički dio nekretnine otkupi po utvrđenoj vrijednosti.

Utvrđuje se da je suvlasnik predmetne nekretnine iz točke I. ove Odluke dao ovjerenu izjavu kojom izjavljuje da će nakon primitka ukupnog iznosa od 27.958,00 EUR povući tužbu koju je podnio Upravnom sudu u Rijeci, protiv Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, KLASA: UP/II-943-02/22-01/293, URBROJ: 514-04-02-01- 01/07-24-07, od dana 29. kolovoza 2024. godine, a koji upravni spor se vodi pod posl. br.: Us I-1696/2024, te da će u protivnom, ustrajati s podnesenom tužbom.

## III

Sukladno prethodnim utvrđenjima, u svrhu izgradnje odnosne komunalne infrastrukture, između Veljka Zubića, Monte Magno 1, Pula, kao prodavatelja, s jedne strane, i Grada Pula-Pola, kao kupca, s druge strane, sklopit će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č.br. 3816/2 površine 860 m<sup>2</sup>, zk.ul. 1425, u k.o. Pula, u 1/2 dijela, uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 27.958,00 EUR, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

U ugovor o kupoprodaji unijet će se i odredba da se prodavatelj nakon primitka iznosa od 27.958,00 EUR obvezuje odmah odnosno u najkraće mogućem roku povući tužbu koju je podnio Upravnom sudu u Rijeci, protiv Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, KLASA: UP/II-943-02/22-01/293, URBROJ: 514-04-02-01- 01/07-24-07, od dana 29. kolovoza 2024. godine, a koji upravni spor se vodi pod posl. br.: Us I-1696/202.

U ugovor o kupoprodaji unijet će se i odredba da iznos od 27.958,00 EUR predstavlja ukupnu konačnu naknadu za izvlaštenje odnosnog suvlasničkog dijela predmetne nekretnine i da ugovorne strane nakon isplate navedenog iznosa nemaju nikakva daljnja međusobna potraživanja na temelju Rješenja o potpunom izvlaštenju donesenim u postupku pred Istarskom županijom KLASA: UP/I-943-04/21-01/436, URBROJ: 2163-24-02/14-22-71 od 15. ožujka 2022. godine.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

#### IV

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pula-Pola na odnosnom suvlasničkom dijelu nekretnine oznake k.č.br. 3816/2 površine 860 m<sup>2</sup>, zk.ul. 1425, u k.o. Pula, provest će se odmah po sklapanju ugovora.

#### IV

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

#### V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/885

URBROJ:2163-7-05-01-0529-25-39

Pula, 19. veljače 2025.

**GRADONAČELNIK**  
**dr.sc. Filip Zoričić, prof.**

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), u vezi s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i člankom 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke na temelju koje će se u svrhu provedbe rekonstrukcije prometnice u Puli, Ceste Prekomorskih brigada (III. faza), pristupiti sklapanju ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine koja ulazi u sastav odnosno prometnice, oznake k.č.br. 3816/2 površine 860 m<sup>2</sup> u k.o. Pula u 1/2 dijela.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Pravomoćnom Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I 350-05/08-01/526, URBROJ: 2168/01-03-04-0373-08-20, od 30. srpnja 2008. godine, te pravomoćnim Rješenjem o izmjeni i dopuni navedene lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005, od 17. veljače 2020. godine, odobren je planirani zahvat u prostoru: rekonstrukcija prometnice u Puli, Ceste Prekomorskih brigada (III. faza).

Za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula, radi provedbe navedene Lokacijske dozvole, izrađen je i potvrđen Geodetski elaborat broj 83-2020 od 6. travnja 2020. godine, broj elaborata iz zbirke GE 310/2020, od strane A.G.G. d.o.o. Pula, potvrđen po Državnoj geodetskoj upravi, Područnom uredu za katastar Pula, Odjelu za katastar nekretnina Pula, potvrda KLASA: 932-06/2020-02/1167, URBROJ: 541-27-01/5-20-5 od 11. kolovoza 2020. godine.

Sukladno navedenom geodetskom elaboratu, rekonstrukcijom odnosno prometnice obuhvaćena je i nekretnina u suvlasništvu Veljka Zubića, Monte Magno 1, Pula, u 1/2 dijela, oznake k.č. br. 3816/2 u k.o. Pula, koja nekretnina ulazi u sastav odnosno prometnice.

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenje navedene nekretnine, izrađen je procjembeni elaborat od strane DL STUDIO d.o.o., OIB: 26147253803, 52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20, po Stalnoj sudskoj vještakinji graditeljske struke i procjene nekretnina, Karli Božac, dipl.ing.građ., broj elaborata: 58/06/24-uskl. koji je potvrđen od strane Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola i procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nasada na odnosnoj nekretnini izrađen od Stalne sudske vještakinje gospodarske struke – poljoprivredne, procjeniteljice poljoprivrednog zemljišta i nasada Sonje Posavec, dipl.ing.polj., od 26. kolovoza 2024. godine.

Na temelju navedenih procjembenih elaborata, utvrđena je tržišna vrijednost buduće površine javne namjene - naknada za potpuno izvlaštenje odnosnog suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. br. 3816/2 u k.o. Pula, u ukupnom iznosu od 27.958,00 EUR.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015), putem nadležnog upravnog odjela Grada Pula - Pola dano je očitovanje na dio sadržaja odnosnog Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola, od dana 8. siječnja 2025. godine, KLASA: 940-03/24-03/56.

Suvlasnik predmetne nekretnine, Veljko Zubić, Monte Magno 1, Pula, izrazio je suglasnost s utvrđenom ukupnom naknadom za izvlaštenje u iznosu od 27.958,00 EUR kao i s prijedlogom da Grad Pula - Pola navedeni suvlasnički dio nekretnine otkupi po utvrđenoj vrijednosti.

Navedeni suvlasnik odnosno nekretnine, dao je ovjerenu izjavu kojom izjavljuje da će nakon primitka ukupnog iznosa od 27.958,00 EUR povući tužbu koju je podnio Upravnom sudu u Rijeci, protiv Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, KLASA: UP/II-943-02/22-01/293, URBROJ: 514-04-02-01- 01/07-24-07, od dana 29. kolovoza 2024. godine, a koji upravni spor se vodi pod posl. br.: Us I-1696/2024, te da će u protivnom, ustrajati s podnesenom tužbom.

U ugovor o kupoprodaji unijet će se i odredba da se prodavatelj nakon primitka iznosa od 27.958,00 EUR obvezuje odmah odnosno u najkraće mogućem roku povući tužbu koju je podnio Upravnom sudu u Rijeci, protiv Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, KLASA: UP/II-943-02/22-01/293, URBROJ: 514-04-02-01- 01/07-24-07, od dana 29. kolovoza 2024. godine, a koji upravni spor se vodi pod posl. br.: Us I-1696/202.

U ugovor o kupoprodaji unijet će se i odredba da iznos od 27.958,00 EUR predstavlja ukupnu konačnu naknadu za izvlaštenje odnosnog suvlasničkog dijela predmetne nekretnine i da ugovorne strane nakon isplate navedenog iznosa nemaju nikakva daljnja međusobna potraživanja na temelju Rješenja o potpunom izvlaštenju donesenim u postupku pred Istarskom županijom KLASA: UP/I-943-04/21-01/436, URBROJ: 2163-24-02/14-22-71 od 15. ožujka 2022. godine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pula-Pola na odnosnom suvlasničkom dijelu nekretnine oznake k.č.br. 3816/2 površine 860 m<sup>2</sup> u k.o. Pula, provest će se odmah po sklapanju ugovora.

#### **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Isplata navedene kupoprodajne cijene odnosno naknade za izvlaštenje trebala bi teretiti poziciju: R0759, račun: 411190, opis: ostala zemljišta.

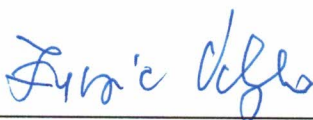
**PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, mag. iur.**

## IZJAVA

Ja, VELJKO ZUBIĆ, Pula, Monte Magno 1, OIB: 09980440354, kao vlasnik 8. udjela 1/2 dijela nekretnine označene kao k.č. 3816/2, Vrh Sv.Ivana, maslinik, površine 860 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 1425, k.o. Pula, pod punom materijalnom i pravnom odgovornošću, izjavljujem da sam suglasan sa zaključenjem ugovora o kupoprodaji mojeg suvlasničkog dijela navedene nekretnine, i to za kupoprodajnu cijenu utvrđenu Procjenom vrijednosti nekretnine izrađen od strane trgovačkog društva DL STUDIO d.o.o., Vodnjan, Sv. Cecilija 20, iz studenog 2024. godine, a kojim je utvrđena ukupna visina naknade za potpuno izvlaštenje predmetne nekretnine u iznosu od 44.500,00 EUR-a, kao i Procjembenim elaboratom izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka gospodarske struke – poljoprivredne, Procjenitelj poljoprivrednog zemljišta i nasada Sonja Posavec dipl. ing. polj. od dana 26. kolovoza 2024. godine, a kojim je utvrđena tržišna naknada za moje nasade u iznosu od 5.708,00 EUR-a, odnosno za ukupan iznos od 27.958,00 EUR-a.

Ja, VELJKO ZUBIĆ, Pula, Monte Magno 1, OIB: 09980440354, isto tako izjavljujem da ću nakon primitka ukupnog iznosa prethodno navedene kupoprodajne cijene u iznosu od 27.958,00 EUR-a, povući tužbu koju sam podnio Upravnom sudu u Rijeci, protiv Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, KLASA: UP/II-943-02/22-01/293, URBROJ: 514-04-02-01-01/07-24-07, od dana 29. kolovoza 2024. godine, a koji upravni spor se vodi pod posl. br.: Us I-1696/2024, te da ću u protivnom, ukoliko mi se navedeni iznos kupoprodajne ne isplati, ustrajati sa podnesenom tužbom.

U Puli, 04. veljače 2025. godine.



---

Veljko Zubić

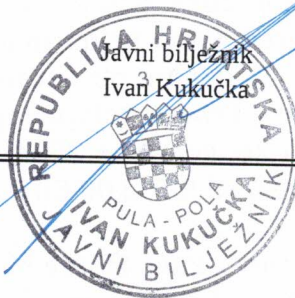
Ja, javni bilježnik **Ivan Kukučka**, Pula, Jurja Žakna 4b,  
potvrđujem da je stranka:

**VELJKO ZUBIĆ, OIB 09980440354, PULA, PULA, ulica MONTE MAGNO 1**, u mojoj  
nazočnosti vlastoručno potpisao pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja  
pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115844103 PU Istarska .

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u  
iznosu od 1,50 eur.


**Broj: OV-938/2025**


Pula, 04.02.2025.







REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

*Procjeniteljsko povjerenstvo  
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/56  
URBROJ:2163-7-05-0524-25-6  
Pula, 08.01.2025

Upravni odjel za upravljanje imovinom i  
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za  
upravljanje imovinom  
Forum 2  
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na ispravljani procjembeni elaborat kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenje kč. br. 3816/2 k.o. Pula**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na ispravljani procjembeni elaborat br. 58/06/24-uskl. kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine: **kč.br. 3816/2 k.o. Pula**, izrađen od strane ovlaštene procjeniteljice Karle Božac, dipl.ing.građ. iz DL STUDIO d.o.o., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 23. prosinca 2024. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon ponovnog razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je isti izrađen u skladu s mišljenjem KLASA: 940-03/24-03/56, URBROJ: 2163-7-05-0524-24-3 od 05. studenog 2024. godine te da je isti u



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Što se tiče jedinične cijene nekretnine, iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 51,76 EUR/m<sup>2</sup> manja je u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, koja iznosi 89,59 EUR/m<sup>2</sup>, te ista nije prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

O ispravnosti utvrđene vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti mišljenje iz razloga što informacijski sustav ne prati zasebno takav promet.

S poštovanjem,


Predsjednica povjerenstva:  
*Anamarija Šegota, univ.mag.iur.*


**DOSTAVITI:**

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula, Forum 2, s prilogom:
  - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
 **GRAD PULA-POLA**  
**UPRAVNI ODJEL ZA**  
**UPRAVLJANJE IMOVINOM I**  
**IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE**  
**Odsjek za upravljanje imovinom**

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
 **CITTÀ DI PULA-POLA**  
**ASSESSORATO ALLA GESTIONE**  
**DEI BENI PATRIMONIALI E**  
**RAPPORTI GIURIDICO**  
**PATRIMONIALI**  
**Sezione alla gestione del patrimonio**

KLASA:947-03/20-01/547  
URBROJ:2163-7-05-01-0529-25-66  
Pula, 10.01.2025

**PREDMET:** rješavanje imovinsko pravnih odnosa - rekonstrukcija Ceste Prekomorskih brigada - 3. faza (od stac.2+405.80m do 3+365.80m)  
Očitovanje na Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva

U odnosu na dio sadržaja Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola, od dana 8. siječnja 2025. godine, KLASA: 940-03/24-03/53, KLASA: 940-03/24-03/54, KLASA: 940-03/24-03/55, KLASA: 940-03/24-03/56, KLASA: 940-03/24-03/57, KLASA: 940-03/24-03/58, KLASA: 940-03/24-03/59, u vezi s predmetnim nekretninama označenim kao k.č.br. 3798/4, 3798/6, 3799/4, 3799/14, 3803/7, 3803/4 i 3816/2 sve u k.o. Pula, daje se očitovanje sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015, u nastavku teksta: Zakon).

U predmetnim Mišljenjima navedeno je da je iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u odnosnim elaboratima vještaka u iznosu od 51,76 EUR/m<sup>2</sup> manja u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, koja iznosi 89,59 EUR/m<sup>2</sup>, te da ista nije prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



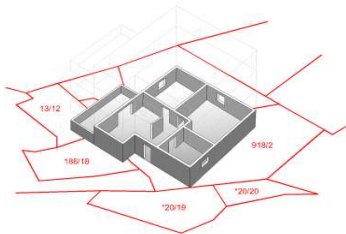
Cro Cert

Na temelju odredbe čl. 47. st. 1. Zakona, tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene, kao u ovom slučaju, utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

U odnosnim procjembenim elaboratima, sukladno načelu prethodnog učinka, utvrđena je vrijednost svih zemljišta kao zemljišta IV. kategorije – poljoprivredna zemljišta, stoga se utvrđuje da navedeni dio sadržaja Mišljenja nije primjenjiv u ovom predmetu.

**PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, mag. iur.**

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



**DL STUDIO** d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

www.dl-studio.hr

e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

u svrhu utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine

<b>Predmet procjene:</b>	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
<b>Lokacija nekretnine:</b>	Pula, Cesta prekomorskih brigada Zk. Uložak: 1425 K.č.br. 3816/2 Katastarska općina: Pula
<b>Naručitelj procjene:</b>	GRAD PULA, Forum 2, UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove OIB: 79517841355
<b>Broj elaborata:</b>	58/06/24-uskl.



**Izrađivačica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**  
*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina*

**Direktorica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**

Pula, studeni 2024. godine

## SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
  - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE
  - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
  - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
  - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
  - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
  - 6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje
  - 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
  - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
  - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Valdebek
  - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
  - 8.2. Obilježja predmetnog zemljišta
  - 8.3. Poredbene nekretnine
  - 8.4. Izračun - poredbena metoda
    - 8.4.1. Procjena naknade za gubitak prava
    - 8.4.2. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke
  - 8.5. IZNOS NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU
9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O VISINI NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINE
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
  - 11.1. NALOG
  - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
  - 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
  - 11.4. Lokacijska dozvola
  - 11.5. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena
  - 11.6. Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva



## 1. SAŽETAK

<b>Svrha</b>	—	<b>Utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih poslova</b>
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	1425
Zemljišno knjižna čestica	—	3816/2
Površina zemljišta - ukupna (m <sup>2</sup> )	—	860
MASLINIK (m <sup>2</sup> )	—	860
Lokacija nekretnine	—	Pula, Cesta prekomorskih brigada
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
Namjena na dan kakvoće 14.12.2006.	—	
<b>Kategorija zemljišta</b>	—	<b>IV kategorija</b>
Vlasnik nekretnine	—	Suvlasnički dio: 1/2 ZUBIĆ VELJKO, MONTE MAGNO 1, PULA OIB: 09980440354 — Suvlasnički dio: 1/2 MORETTI NADIA, MONTE MAGNO 3, PULA OIB: 37640969166
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m <sup>2</sup> )	—	51,76 €/m <sup>2</sup>
Posljedični gubici	—	nema ih
Posljedični dobici	—	nema ih
<b>NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE (€)</b>	—	<b>44.513,60 €</b>
<b>NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE (€) (ZAKRUŽENO)</b>	—	<b>44.500,00 €</b>

### NAPOMENA:

Mišljenjem Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola KLASA: 940-03/24-03/56, URBROJ: 2163-7-05-0524-24-3 od 5.11.2024. vezano za procjembeni elaborat br. 58/06/24 kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenje predmetne nekretnine utvrđen je različit izbor poredbenih nekretnina u odnosu na izvršen odabir izrađivača procjembenog elaborata. S izborom poredbenih nekretnina prema Mišljenju se ne slažem te ostajem pri izboru utvrđenom u elaborat br. 58/06/24 od srpnja 2024 te shodno tome i utvrđenim iznosom naknade za izvlaštenje.

Procjeniteljica:

**Karla Božac, dipl.ing.građ.**

*Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina*

## 2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2  
MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

### r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik

Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.




REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2  
MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:  
Ela Soić  
Križija  
Vrijeme potpisivanja:  
24-02-2023  
09:40:03

DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
2.5.4.07#f0C1156415448522D3436353433373332373135  
OU=Signature  
S=Soić Križija  
G=Ela  
CN=Ela Soić Križija



Broj zapisa: dzi-5207774  
Kontrolni broj: m5wvr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/)  
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta  
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati  
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan  
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu  
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135  
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje upisuje se:

---

SUBJEKT UPISA

---

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)  
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358  
Vodnjan, Sveta Cecilija 20  
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358  
Vodnjan, Sveta Cecilija 20  
- direktor  
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- \* - Pružanje usluga vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
- \* - Poslovanje nekretninama
- \* - Djelatnost iznajmljivanja nekretnina
- \* - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* - Posredovanje u prometu nekretnina



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/356  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 25. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Karle Božac, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljske i arhitektonske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, dokaz o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-486/2019 od 23. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin



514|UPI710032401356|4

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja, a u skladu s dostavljenim dokazima, podnositeljica zahtjeva imenovana stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sveta Cecilija 20
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI7100324013564

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20)
- Prostorni plan Općine Pula (Službene novine Općine Pule br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/93, 3/93, 7/93 i Službene novine Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01, 7/03, 15/04 i 1/05)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 26/83, 13/87, 9/89, 1,96).

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1425, k.o. Pula, stanje na dan 15.6.2024.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 15.6.2024.
3. E - posjedovni list br. 1599 k.o. Pula, stanje na dan 15.6.2024.
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 49973 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

### 4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju NALOGA Klasa: 947-03/20-01/547, Ur.broj: 2163-7-05-01-0529-24-35 od 19.7.2024. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove  
OIB: 79517841355

izrađena je procjena za utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje:

K.č.br. 3816/2

K.o. Pula površine: 860 m<sup>2</sup>

na lokaciji:

Pula, Cesta prekomorskih brigada

koja se prema Lokacijskoj dozvoli Klasa: UP/I 350-05/08-01/526, Ur.broj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od 30.7.2008. godine, Izmjeni lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/09-01/133, Ur.broj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od 25.11.2009. godine i Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/12-01/55, Ur.broj: 2168/01-03-04-0373-12-2 od 7.8.2012. godine nalazi unutar zahvata u prostoru - rekonstrukcija Ulice Prekomorskih brigada - ŽC 5119 i 5132 - izgradnja kolnika sa dva prometna traka s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom a sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od kojih se oduzimaju posljedični dobitci.

Sukladno čl. 47 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja - Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/08-01/526, Ur.broj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od 30.7.2008. godine koja je postala pravomoćna 22.8.2008. godine izdane na temelju Prostornog plana uređenja grada Pule (SN 12/06) i Generalnog urbanističkog plana grada Pule (SN 5a/08).

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM OČEVIDA: 15.6.2024.

DATUM KAKVOĆE: 14. prosinac 2006. godine odnosno trenutak koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja - važeći Prostorni plan Općine Pula (Službene novine Općine Pule br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/93, 3/93, 7/93 i Službene novine Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01, 7/03, 15/04 i 1/05) i Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 26/83, 13/87, 9/89, 1,96) koji su bili na snazi prije donesenih planova na temelju kojih je izdana pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/08-01/526, Ur.broj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od 30.7.2008. godine

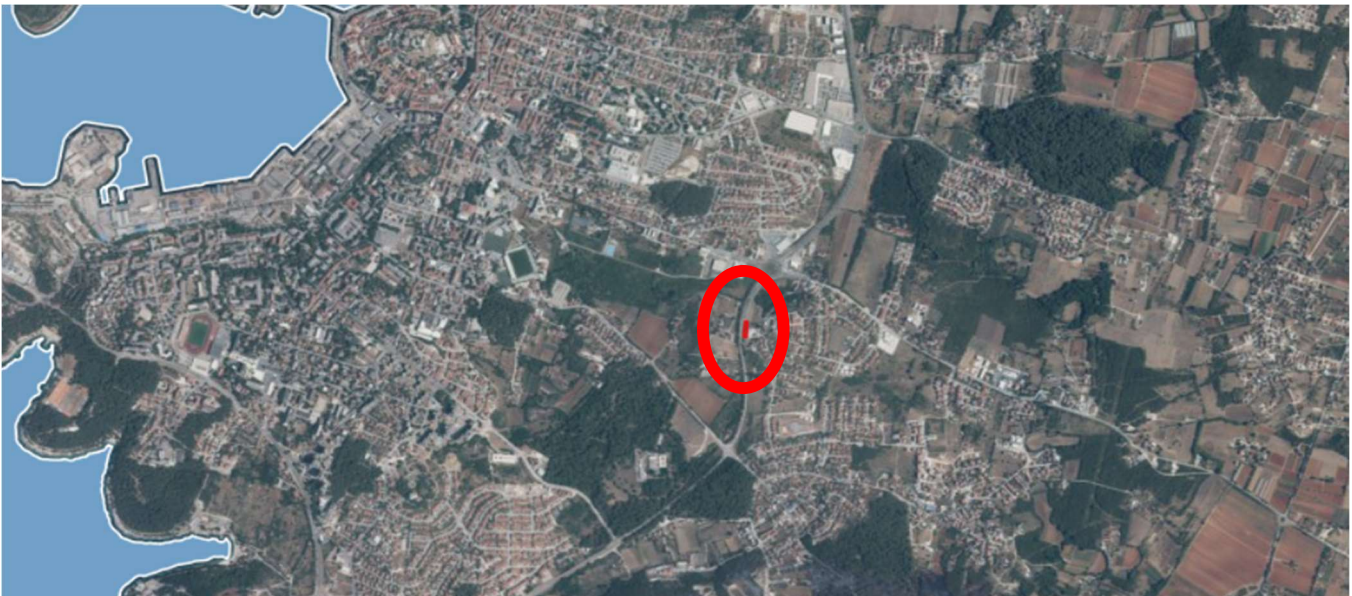
DATUM VREDOVANJA: 17.7.2024.

Vlasnik procjenjivane nekretnine je: Suvlasnički dio: 1/2  
ZUBIĆ VELJKO, MONTE MAGNO 1, PULA  
OIB: 09980440354

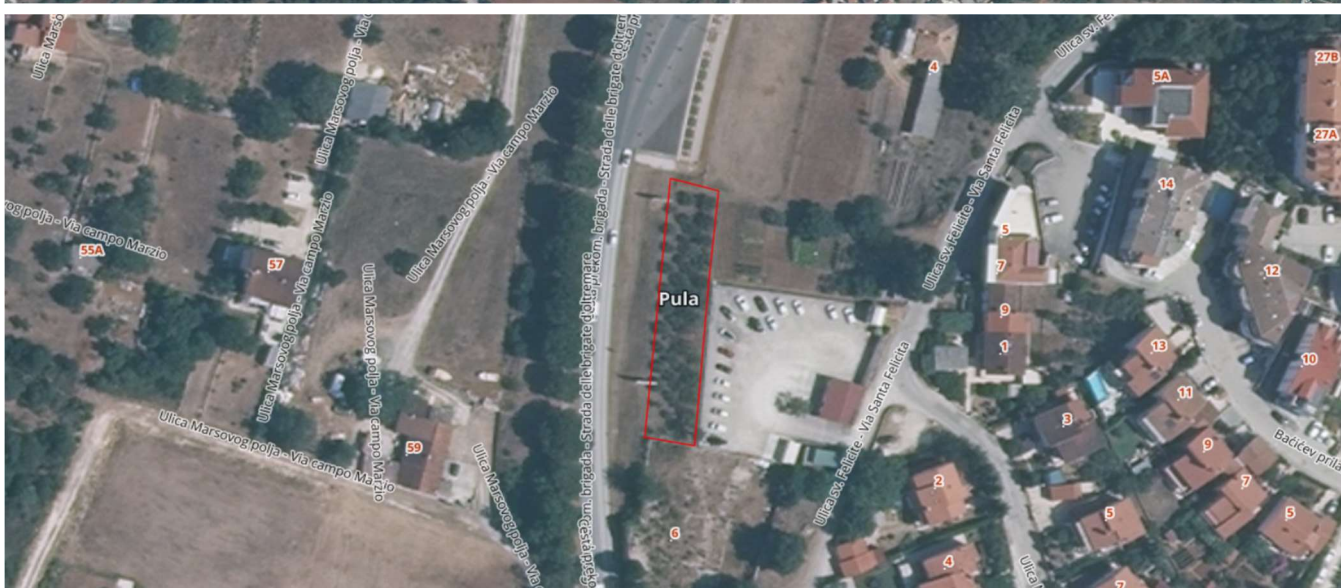
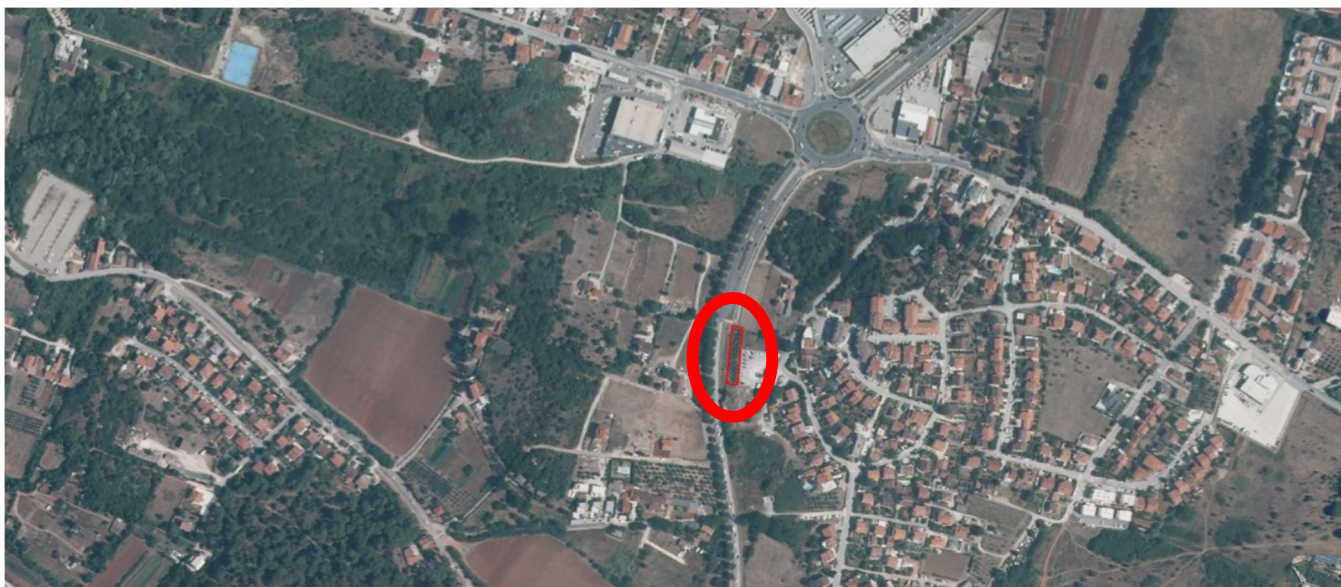
## 5. NALAZ

### 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Puli, na jugoistočnom dijelu grada, mjesni odbor Valdebek. Lokacija je prometno dobro povezana sa centrom grada i to glavnom mjesnom cestom/ulicom. Nalazi se neposredno uz Cestu prekomorskih brigada Od centra grada je udaljena cca 1,5 km.







<https://geoportal.dgu.hr/>

## 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. 3816/2

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 1425

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisana je pod oznakom kao:  
maslinik — 860 m<sup>2</sup>

Prema vlastovnici:

- Suvlasnički dio: 1/2  
ZUBIĆ VELJKO, MONTE MAGNO 1, PULA  
OIB: 09980440354
- Suvlasnički dio: 1/2  
MORETTI NADIA, MONTE MAGNO 3, PULA  
OIB: 37640969166

Tereta nema.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula način uporabe:

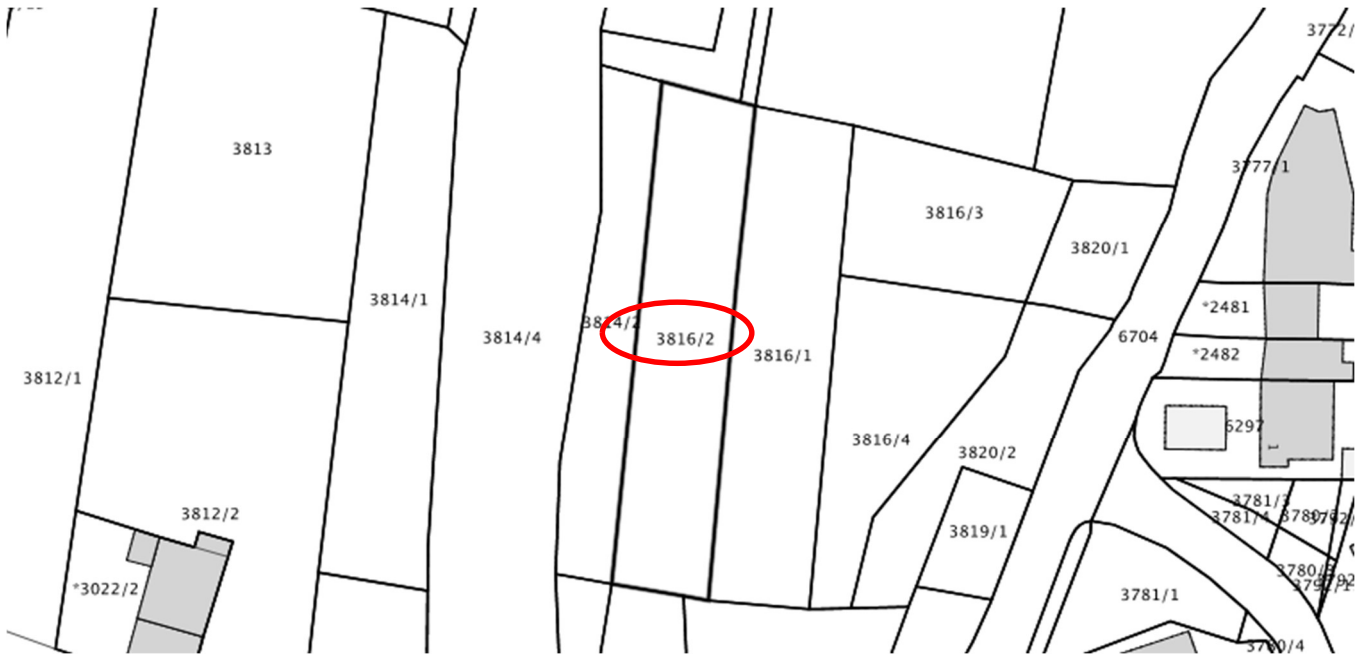
K.č.br. 3816/2

K.o. Pula

MASLINIK

860

UKUPNO (m<sup>2</sup>) — 860



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



### 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema trenutno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na DAN VREDNOVANJA na snazi je:

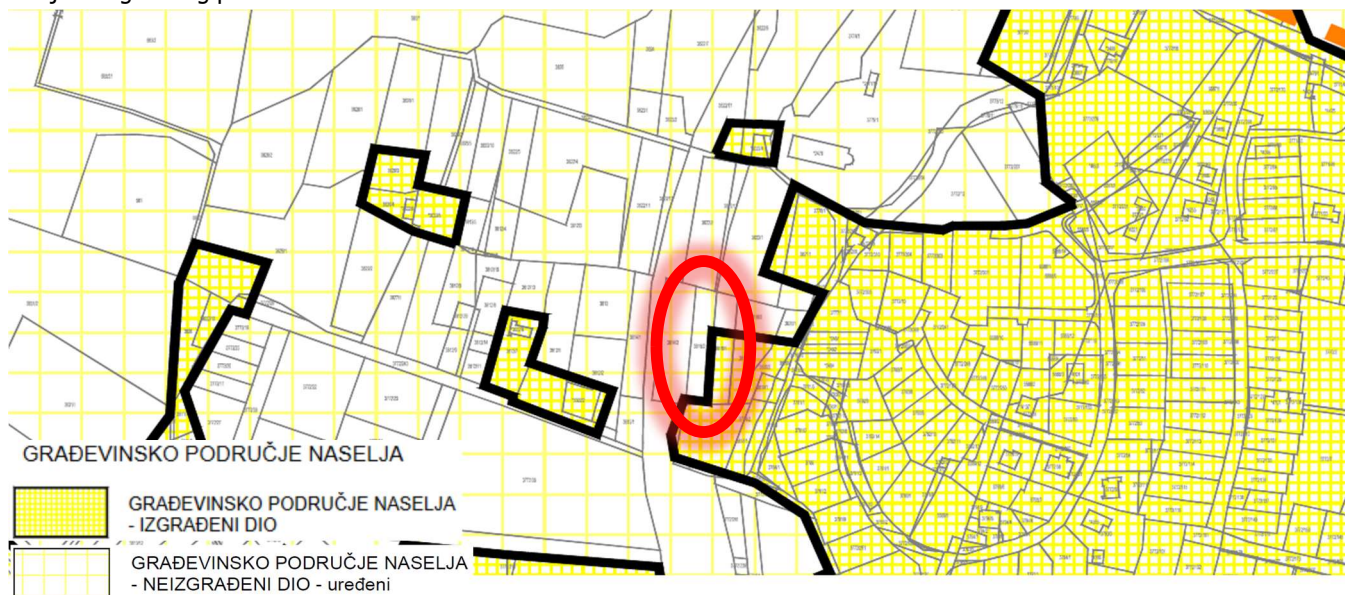
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



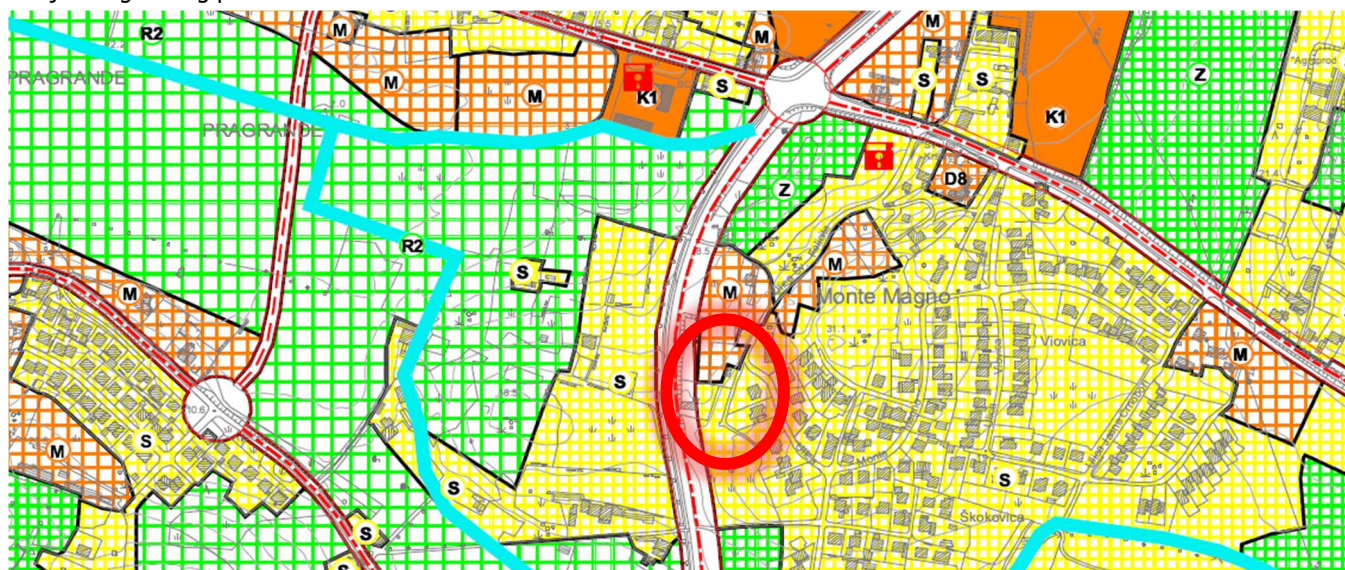
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Broj kartografskog prikaza 5.2. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula

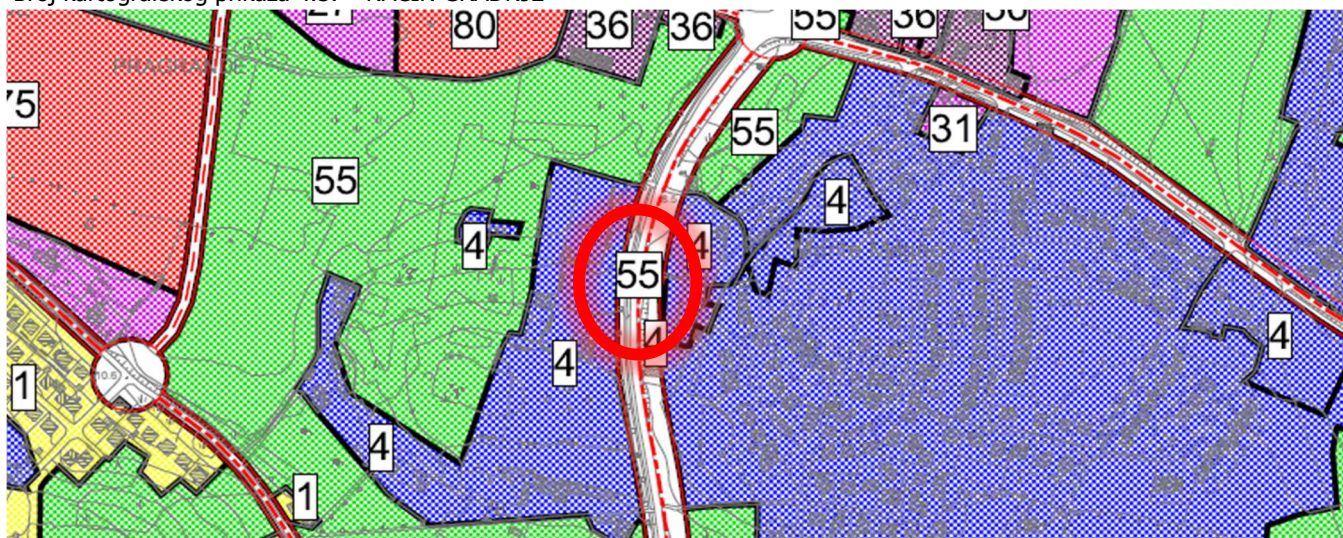


- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20)

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na DAN KAKVOĆE snazi je bio:

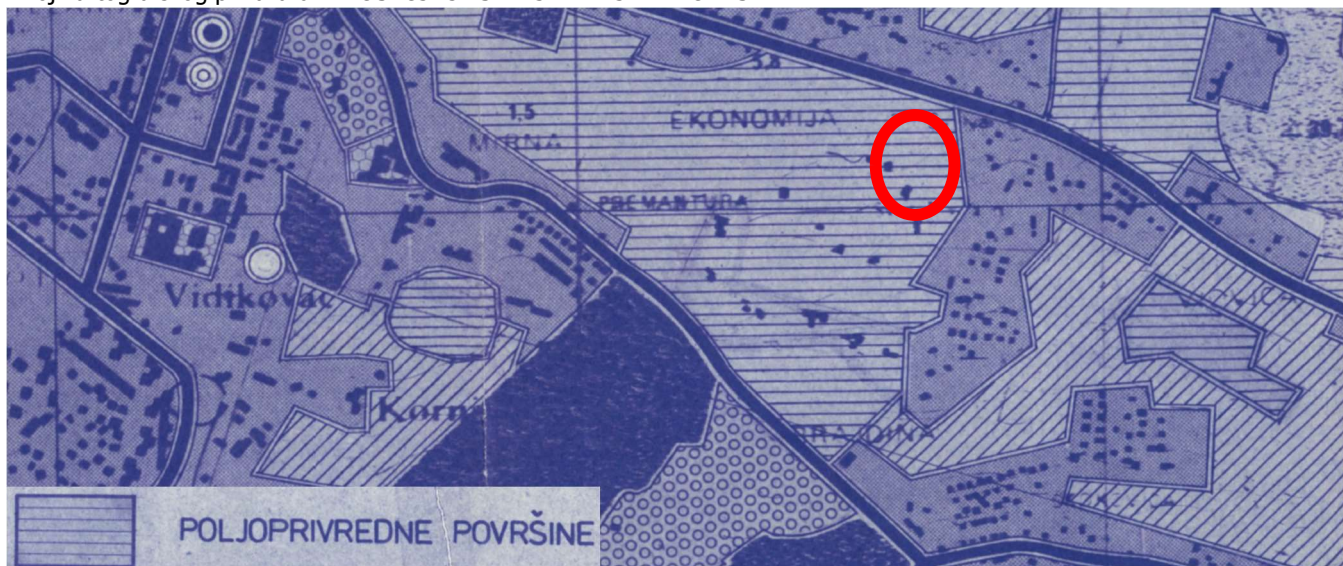
- Prostorni plan Općine Pula (Službene novine Općine Pule br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/93, 3/93, 7/93 i Službene novine Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01, 7/03, 15/04 i 1/05)

Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 26/83, 13/87, 9/89, 1/96)

Broj kartografskog prikaza 6. – POSTOJEĆE STANJE NAMJENE POVRŠINA



Broj kartografskog prikaza 8. – PLAN NAMJENE POVRŠINA



Član 14.

Zone koje su planom određene za poljoprivrednu djelatnost ne smiju se upotrebljavati u druge svrhe. Svaka izgradnja u tim zonama, ukoliko je u odgovarajućoj djelatnosti, mora biti prethodno analizirana i predviđena provedbenim urbanističkim planom.

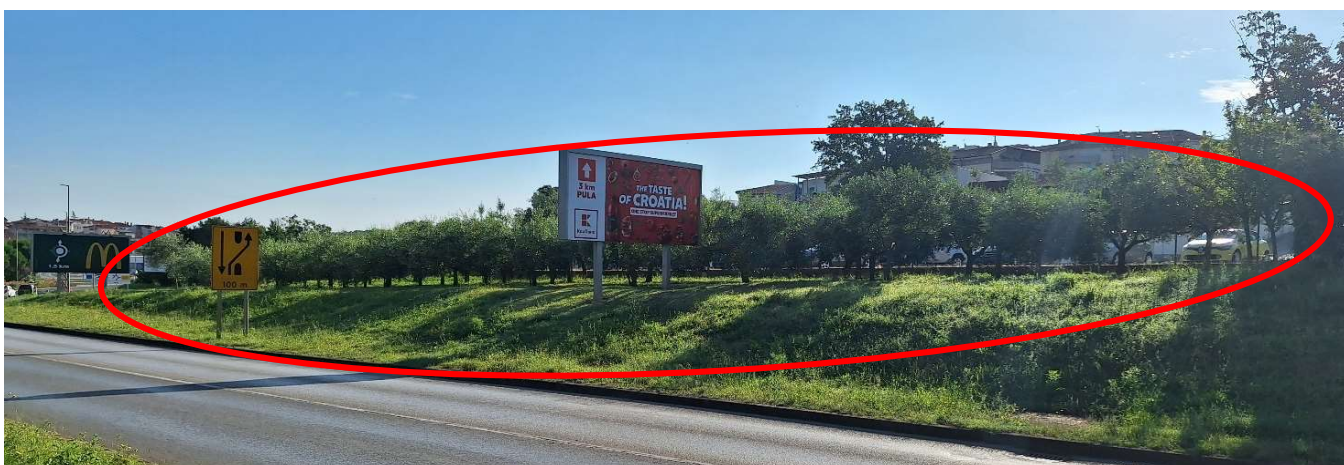
6. OPIS NEKRETNNE

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA



Procjenjivana nekretnina k.č.br. 3816/2 k.o. Pula pravokutnog je oblika, površine 860 m<sup>2</sup>, maksimalnih dimenzija 69m × 12,5m. Ravne konfiguracije terena. Nekretnina se koristi u poljoprivredne svrhe - maslinik (zasađeno je cca 45 maslina). Omeđena je sa istočne i južne strane.

NAPOMENA:  
Nasadi nisu predmet procjene.



## 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Nekretnina nema pristup na javno prometnu površinu.

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena.

## 6.3. Štetne imisije , buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

## 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje

Nemam podataka o ispitivanju ovog tla te se u ovom elaboratu tlo procjenjuje kao standardno gradivo tlo.

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. Gospodarsko stanje u RH

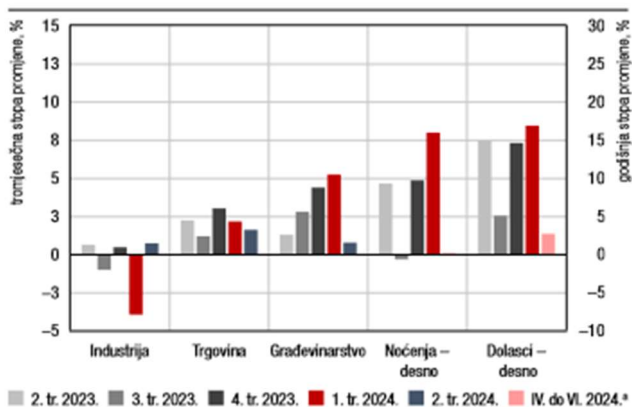
Mjesečni podaci za drugo tromjesečje upućuju na nastavak razmjerno snažnog rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, iako nešto slabijim intenzitetom u odnosu na ostvarenja u prva tri mjeseca 2024. Realni BDP Hrvatske u drugom bi se tromjesečju tako mogao povećati za 0,7% u odnosu na početak 2024., dok bi na godišnjoj razini rast mogao iznositi 3,3%. Mjesečni podaci za travanj i svibanj pritom upućuju na nastavak robusnog povećanja domaće potražnje. Nastavljen je tako snažan rast realnog prometa od trgovine na malo (Slika 4.), koji neprekinuto traje od sredine prošle godine. Rast osobne potrošnje potiču povoljna kretanja na tržištu rada i rast realno ga raspoloživog dohotka kućanstava. Kretanja u građevinarstvu u travnju također su bila povoljna, što u prvom redu odražava rast obujma građevinskih radova na zgradama, dok su radovi na ostalim građevinama, koji se poglavito vezuju uz investicijsku aktivnost javnog sektora, stagnirali na visokoj razini dostignutoj u prvom tromjesečju. Osim toga, nakon izrazito snažnog smanjenja industrijske proizvodnje u prvom tromjesečju i stagnacije u travnju, u svibnju je zabilježen njezin rast na mjesečnoj razini, u čemu se najviše izdvaja znatan rast proizvodnje energije i kapitalnih proizvoda. Rast u svibnju, međutim, nije bio dovoljan da se nadoknadi pad s početka godine, tako da se industrijska proizvodnja i dalje nalazi ispod razina zabilježenih s kraja prošle godine. Podaci o poslovnom optimizmu za lipanj upućuju i na rast pouzdanja u industriji, koji se tako vratio na razinu iznad dugoročnog prosjeka. Također je blago porastao optimizam u građevini i trgovini, dok je, s druge strane, u uslužnim djelatnostima zabilježen pad, što može biti povezano s razmjerno slabim fizičkim pokazateljima u turizmu tijekom prvih 20 dana lipnja, koji su, međutim, djelomice bili pod utjecajem različitih datuma praznika (Tijelovo) u odnosu na prošlu godinu.

Inflacija u Hrvatskoj u lipnju 2024. primjetno se usporila, što odražava smanjenje inflacije svih glavnih komponenata zbog povoljnih učinaka baznog razdoblja u uvjetima razmjerno niskih tekućih inflatornih pritisaka osim kod cijena usluga. Godišnja stopa ukupne inflacije, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC)<sup>1</sup>, prema prvoj se procjeni Eurostata u lipnju primjetno usporila, na 3,4% s 4,3% u svibnju (Slika 5.). Pritom se osobito snažno usporila inflacija cijena energije (na 0,6% s 3,0% u svibnju), čemu je pridonijelo pojeftinjenje naftnih derivata.

Niže cijene energenata i drugih sirovina u odnosu na vrhunce zabilježene 2022. godine te otklanjanje poremećaja u lancima opskrbe i dalje povoljno djeluju na inflaciju cijena hrane (koja se usporila na 2,6% s 3,7% u svibnju) kao i inflaciju cijena industrijskih proizvoda (koja se usporila na 1,3% s 1,4% u svibnju). Osim toga, osjetno se usporila inflacija cijena usluga (na 7,0% sa 7,8% u svibnju), iako je ona i dalje znatno viša od ostalih komponenata inflacije te se na nju odnosi oko dvije trećine ukupne inflacije. Ustrajnost inflacije cijena usluga djelomično je posljedica njihove osjetljivosti na porast plaća u uvjetima snažne potražnje, osobito za ugostiteljskim i smještajnim uslugama. Usporavanje ukupne inflacije u lipnju odražava povoljan učinak baznog razdoblja, koji je primjetan kod svih glavnih komponenata zbog visokog porasta cijena u lipnju prošle godine. No, tekući inflatorni pritisci i dalje su izraženi u segmentu cijena usluga, pa se zamah<sup>2</sup> inflacije usluga dodatno povećao, premda je niži od razina ostvarenih sredinom 2023. godine (Slika 6.). Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) usporila se nešto manje od ukupne, s 4,9% u svibnju na 4,4% u lipnju (Slika 7.), kao rezultat spomenutog smanjenja inflacije cijena usluga, a, u manjoj mjeri, i industrijskih proizvoda.

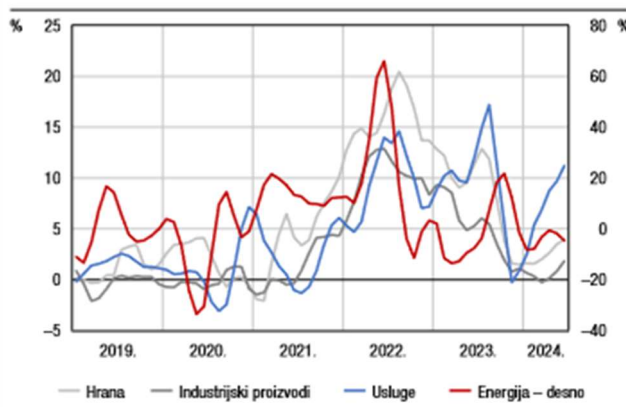
(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, srpanj 2024., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>; srpanj 2024)

Slika 4. Mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj



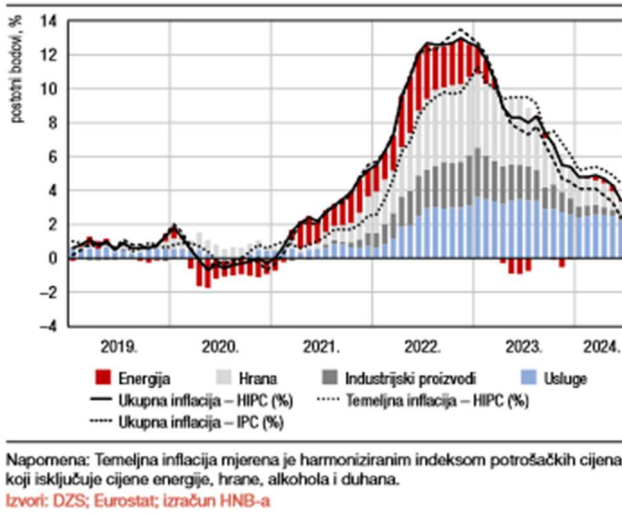
\* Uključeni su podaci o noćenjima i dolascima za prvih 20 dana u lipnju.  
Napomena: Podaci za drugo tromjesečje 2024. za industriju i trgovinu odnose se na travanj i svibanj, a za građevinarstvo na travanj 2024.  
Izvori: DZS; eVisitor

Slika 6. Zamasi (momenti) glavnih komponenata inflacije

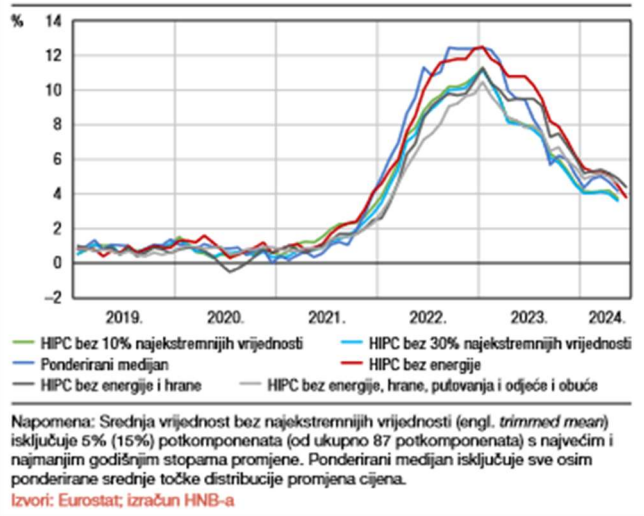


Napomena: Tromjesečna stopa promjene na godišnjoj razini izračunata je iz tromjesečnoga pomičnog prosjeka sezonski prilagođenih harmoniziranih indeksa potrošačkih cijena.  
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

Slika 5. Pokazatelji inflacije u Hrvatskoj



Slika 7. Pokazatelji temeljne inflacije



## 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Valdebek

Predmetna nekretnina se nalazi na području MO Valdebek, naselje Valdebek, smješteno istočno od pulske zaobilaznice koja je do prije petnaestak godina dijelila urbani dio od ruralnog dijela grada Pule. Širenjem grada radi sve manjih površina neizgrađenih građevnih čestica unutar zaobilaznice naselje Valdebek intenzivnije se razvija a na što je značajan utjecaj imala i izgradnja na području istočne poslovne zone u kojoj su se poslovne građevine, mahom trgovačke i ugostiteljske namjene, izgradile u posljednjih nekoliko godina. U nekad prigradskim naseljima Valmade, Busoler, Valdebek, Fojbon i Monte Serpo sve se više grade višstambene zgrade za razliku od ranije kada su se gradile obiteljske kuće. Širenje naselja uglavnom prati i gradnja, odnosno, uređenje prometnica, kako sekundarnih prometnica u naselju tako i uređenje nogostupa i javne rasvjete uz primarne prometnice. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

## 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.



### Metoda izračun indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29208>)

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

##### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>				
			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	

<https://podaci.dzs.hr> > media > msi-cijene

## 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

### 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pula, izgrađeni dio.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

## 8.2. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – neizgrađeni dio - uređeni.

Zemljište se nalazi u Gradu Puli, MO Valdebek koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 860 m<sup>2</sup>.

Zemljište se procjenjuje kao **zemljište IV kategorije**.

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja, čl. 47. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (načelo prethodnog učinka).

Kakvoća takvog zemljišta utvrđuje se sukladno čl. 49. - 53. Zakona.

Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi:

- uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (u daljnjem tekstu: naknada za gubitak prava)

- povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični gubitci)

- smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični dobitci).

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

Dan kakvoće za procjenu posljedičnih gubitaka jest onaj dan u kojem nastaju gubitci zbog izvlaštenja (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).

Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornoga uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja. Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir:

-povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište),

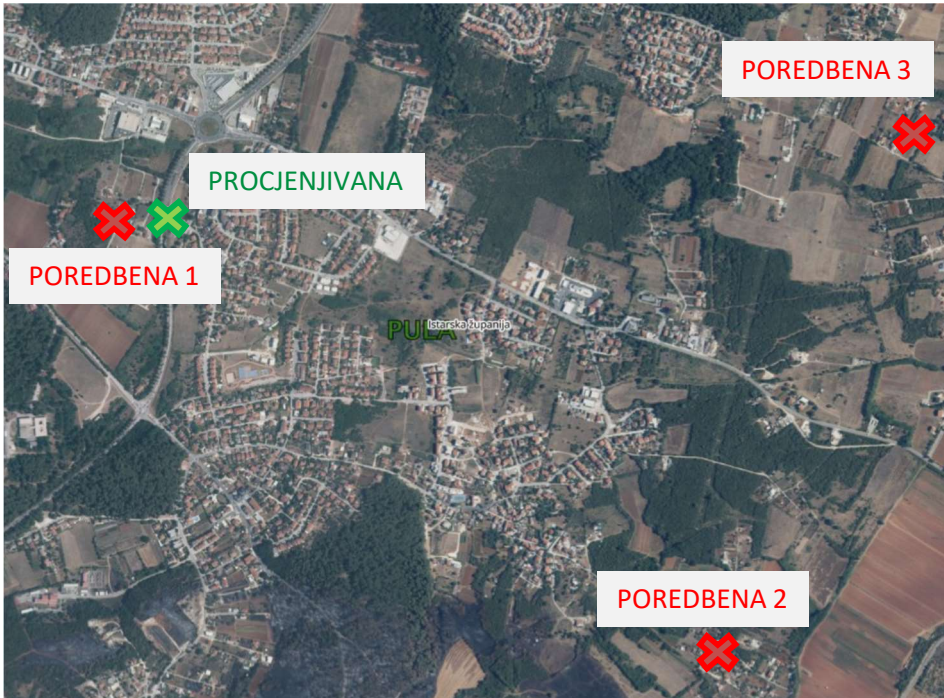
-povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, te je i dan kakvoće za procjenu posljedičnih dobitaka onaj u kojem je moguće optimalno korištenje i ishođenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).

Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/08-01/526, Ur.broj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od 30.7.2008. godine koja je postala pravomoćna 22.8.2008. godine izdana je na temelju Prostornog plana uređenja grada Pule (SN 12/06) i Generalnog urbanističkog plana grada Pule (SN 5a/08). Navedenim planovima utvrđen je koridor prometnice. Prije navedenih planova na snazi su bili Prostorni plan Općine Pula (Službene novine Općine Pule br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/93, 3/93, 7/93 i Službene novine Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01, 7/03, 15/04 i 1/05) i Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 26/83, 13/87, 9/89, 1,96) te je na temelju Generalnog urbanističkog plana utvrđeno da je prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja predmetna nekretnina bila **POLJOPRIVREDNE NAMJENE**.

**Prostorni plan uređenja grada Pule (SN 12/06), prema članku 231. stupio je na snagu 21.12.2006. godine a do 20.12.2006. godine na snazi je bio Prostorni plan Općine Pula (Službene novine Općine Pule br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/93, 3/93, 7/93 i Službene novine Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01, 7/03, 15/04 i 1/05) stoga je datum kakvoće prema prethodnom učinku 20.12.2006.**

### 8.3. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina te je zatražen Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom te je dobiven Izvod broj . Iz navedenog odabrane su tri poredbne nekretnine u krugu od maksimalno 2.050m.




PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC	2039661	POREDBA 2 - ID ZKC	1918265	POREDBA 3 - ID ZKC	2084459
Poljoprivredno zemljište k.č.br. 3812/10 k.o. Pula Površina (m <sup>2</sup> ): 131,00		Poljoprivredno zemljište k.č.br. 3503/4, 3503/5 k.o. Pula Površina (m <sup>2</sup> ): 1.077,50		Poljoprivredno zemljište k.č.br. 2731, 2729/4 k.o. Pula Površina (m <sup>2</sup> ): 785,00	
Kupoprodajni UGOVOR od: 12.10.2023 Cijena (€): 8.000,00 Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 61,07		Kupoprodajni UGOVOR od: 9.8.2022 Cijena (€): 40.128,23 Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 37,24		Kupoprodajni UGOVOR od: 6.12.2022 Cijena (€): 35.000,00 Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 44,59	


Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2039661
Datum pregleda	17.7.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5203068
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
Površina u prometu	131,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	12.10.2023



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1918265
Datum pregleda	17.7.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5044357
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.07.2023
Površina u prometu	1.077,50
Vrijednost nekretnine (KN)	301.380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.128,23
Datum ugovora	09.08.2022

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2084459
Datum pregleda	17.7.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5111633
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2024
Površina u prometu	785,00
Vrijednost nekretnine (KN)	263.707,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.000,00
Datum ugovora	06.12.2022



#### 8.4. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad / Općina	PULA	PULA	PULA	PULA
Lokacija / Naselje	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Busoler
Nekretnina	poljop. zemlj.	poljop. zemlj.	poljop. zemlj.	poljop. zemlj.
Izvor podataka	nalog	Izvod iz ZKC-a	Izvod iz ZKC-a	Izvod iz ZKC-a
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		12.10.2023	9.8.2022	6.12.2022
<b>prodajna / tražena cijena (€)</b>		8.000,00	40.128,23	35.000,00
Površina m <sup>2</sup>	860	131,00	1.077,50	785,00
Cijena €/m <sup>2</sup>		61,07	37,24	44,59
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	181,47	179,04	155,80	160,87
Vremensko usklađenje		1,01	1,16	1,13
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		61,68	43,20	50,39
<b>Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku</b>				
Prilagodba	IV	IV	IV	IV
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		61,68	43,20	50,39
<b>Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika</b>				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		61,68	43,20	50,39
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	51,76	61,68	43,20	50,39
Usklađena vrijednost zemljišta IV kategorije (€/m <sup>2</sup> )	51,76			
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>				
<b>Odstupanje od prosjeka (apsolutno)</b>		-9,92	8,56	1,37
<b>Odstupanje od prosjeka (%)</b>		-19,17	16,54	2,65

<b>Kvadrat odstupanja</b>			98,41	73,27	1,88
<b><math>\sigma</math> (standardno odstupanje)</b>	7,61	15%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b><math>2\sigma</math> (dvostruko standardno odstupanje)</b>	15,22	30%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**Prosječna vrijednost - zemljište IV kategorije iznosi: 51,76 €/m<sup>2</sup>**

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

#### 8.4.1. Procjena naknade za gubitak prava

U postupku procjene utvrđena je vrijednost zemljišta za IV kategoriju.

$$J_c = 1 \times 51,76 \text{ €/m}^2 = 51,76 \text{ €/m}^2$$

Procjenjena naknada za gubitak prava

K.č.br. 3816/2

K.o. Pula

površine 860 m<sup>2</sup> na adresi Pula, Cesta prekomorskih brigada

iznosi:

površina k.č. (m <sup>2</sup> )	jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
860	51,76	1	<b>44.513,60</b>

#### 8.4.2. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobitci:

Nema posljedičnih dobitaka.

Posljedični gubici:

Nema posljedičnih gubitaka.

#### 8.5. IZNOS NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

Iznos naknade za nepotpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknada za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci:

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu (€)	=	Naknada za gubitak prava (€)	+	Naknada za posljedični gubitak (€)	-	Naknada za posljedični dobitak (€)
44.513,60	=	44.513,60	+	0,00	-	0,00

#### 9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O VISINI NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINE

Procjena vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu

novonastala k.č.br. 3816/2

k.o. Pula

zk.ul. 1425

površine 860 m<sup>2</sup>

iznosi:

**44.513,60 €**

zaokruženo:

**44.500,00 €**

Napomena:

*Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.*

## 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina*

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvanci iz zemljišne knjige i katastar te Lokacijska dovođa i Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena br. 49973 izdan od strane Grada Pule-Pola.

Ovaj elaborat izrađen je i potpisan elektronski za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina*


Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

## 11. PRILOZI

### 11.1. NALOG



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI  
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:947-03/20-01/547  
URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-35  
Pula, 19.07.2024

**DL STUDIO d.o.o.**  
Sveta Cecilija 20, Vodnjan

**PREDMET:** rješavanje imovinsko pravnih odnosa - rekonstrukcija Ceste Prekomorskih brigada - 3. faza (od stac.2+405.80m do 3+365.80m)  
Zadatak za izradu procjembenih elaborata

U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine koje su obuhvaćene rekonstrukcijom Ceste Prekomorskih brigada - 3. faza, sukladno Ponudi br. 41/06/24 i Narudžbenici br. 2163-7-05-01-0529-24-67, na temelju odredbi čl. 3. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/2015) i čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 105/2015, dalje u tekstu: Pravilnik), molimo da u ime i za račun ovog Upravnog odjela izradite procjembene elaborate radi:

- a) Određivanja tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina označenih kao k.č. br. 3798/4, 3798/6, 3799/4, 3799/14, 3803/7, 3803/4 i 3816/2, sve u k.o. Pula.

Na temelju odredbe čl. 3. Pravilnika, dan vrednovanja je dan izrade procjembenog elaborata, a dan kakvoće za navedene nekretnine je 20. prosinac 2006. godine sukladno načelu prethodnog učinka.






- b) Određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. br. 3022/3 ZGR., zk ul. 2899, u k.o. Pula, bez utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenje.

Sukladno odredbi čl. 3. Pravilnika, dan vrednovanja navedene nekretnine i dan kakvoće je dan izrade procjemenog elaborata.

S poštovanjem,

**p. o. PROČELNICA**  
**Sanja Kljajić Dakić, univ. mag. iur.**



 <p>Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.</p>	<p>Dokument je elektronički ovjeren sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.</p> <p>Vrijeme otpreme ovjeren je vremenskim žigom.</p> <p>Potpisnik: Kljajić Dakić Sanja, GRAD PULA-POLA Datum: 22.07.2024 11:54:26 Certifikat: 6ff1a7e255ebf7f700000000566d280f Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR Hash: SHA256 RSA</p>  
---	---

11.2. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 15.06.2024. 11:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 1425

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16965/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2481/ZG R.	KUĆA			291	
2.	3780/3	LIVADA			63	
3.	3780/4	LIVADA			39	
4.	3781/1	ORANICA			406	
5.	3781/4	ORANICA			30	
6.	3792/1	LIVADA			323	
7.	3792/5	PAŠNJAK			10	
8.	3792/17	LIVADA			2	
9.	3814/1	ORANICA			913	
10.	3816/2	VRH SV.IVANA MASLINIK			860 860	
11.	3816/3	ORANICA			637	
12.	3818/1	PAŠNJAK			491	
13.	3820/1	PAŠNJAK			176	
		UKUPNO:			4241	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 1/2 ZUBIĆ VELJKO, OIB: 09980440354, MONTE MAGNO 1, PULA	
8.2	Zaprimljeno 01.09.2021.g. pod brojem Z-15530/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Temeljem Prijedloga od 26.08.2021. godine i čl. 90. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se vođenje postupka potpunog izvlaštenja k.č.br. 3816/2 k.o. Pula, površine 860 m2, koja se formira od k.č.br. 3816/2 k.o. Pula, površine 920 m2, a koji se postupak vodi kod Istarske županije, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć pod brojem klasa: UP/I-943-04/21-01/436.	na 8 (8.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1425

**B**  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio: 1/2		
MORETTI NADIA, OIB: 37640969166, MONTE MAGNO 3, PULA		
9.2	Zaprimljeno 01.09.2021.g. pod brojem Z-15530/2021	na 9 (9.1)
ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Temeljem Prijedloga od 26.08.2021. godine i čl. 90. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se vođenje postupka potpunog izvlaštenja kč.br. 3816/2 k.o. Pula, površine 860 m2, koja se formira od kč.br. 3816/2 k.o. Pula, površine 920 m2, a koji se postupak vodi kod Istarske županije, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć pod brojem klasa: UP/I-943-04/21-01/436.		

**C**  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2024.

### 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

Stanje na dan: 15.06.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PULA  
k.č.br.: 3816/2

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 15.06.2024. 11:59

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 1599


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/6	MORETTI NADIA, ULICA MONTE MAGNO 3, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	37640969166
4/6	ZUBIĆ JOLANDA, ULICA SV. FELICITE 5, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	93740817414
1/6	ZUBIĆ VELJKO, ULICA MONTE MAGNO 1, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	09980440354

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		2481	MONTE MAGNO KUĆA I DVORIŠTE	291 291	54		
		3780/3	MONTE MAGNO LIVADA	63 63	54		
		3780/4	MONTE MAGNO LIVADA	39 39	54		
		3781/1	MONTE MAGNO ORANICA	406 406	54		
		3781/4	MONTE MAGNO ORANICA	30 30	54		
		3792/1	MONTE MAGNO LIVADA	323 323	54		
		3792/13	MONTE MAGNO PAŠNJAK	120 120	54		
		3792/17	MONTE MAGNO LIVADA	2 2	54		
		3812/10	MONTE MAGNO PAŠNJAK	131 131	53		
		3814/1	MONTE MAGNO ORANICA	913 913	53		
		3816/2	VRH SV.IVANA MASLINIK	860 860	53		
		3816/3	VRH SV.IVANA ORANICA	637 637	53		

#### 11.4. Lokacijska dozvola

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA  
Upravni odjel za prostorno uređenje  
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTA DI POLA  
Assessorato all'urbanistica  
Sezione per l'edilizia pubblica



Klasa: UP/I 350-05/08-01/526  
Urbroj:2168/01-03-04-0373-08-20  
Pula, 30.7.2008

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, temeljem članka 342. stavak 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07), rješavajući po zahtjevu «VIA ING» d.o.o.Pula, iz Pule, Dobričeva 32, opunomoćen od Grada Pule, Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, odsjek za izgradnju i održavanje, pododsjek za izgradnju, iz Pule, Forum 2, izdavanje lokacijske dozvole, i z d a j e

#### LOKACIJSKU DOZVOLU

za zahvat u prostoru – rekonstrukcija ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132 – izgradnja drugog kolnika sa dva prometna traka sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom ( izgradnja drugog kolnika sa dva prometna traka koji su vezani na postojeći kolnik središnjim zelenim pojasom. Uz lijevi rub novog kolnika dolazi rubni zeleni pojas, pješačka staza, bankina te pokosi usjeka ili nasipa)

1. Zahvat u prostoru se dozvoljava prema idejnom projektu izrađenom od glavnog projektanta Vladimira Bzika dipl.ing.građ. Ovlaštenog inženjera građevinarstva «VIA ING» d.o.o.Pula, broj ovlaštenja G 1201 i projektanta Jasminke Siljan dipl.ing.građ., Ovlaštenog inženjera građevinarstva «VIA ING» d.o.o.Pula, broj ovlaštenja G 1198 i Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el.Ovlaštenog inženjera elektrotehnike «ELKON» d.o.o.Pula, broj ovlaštenja E 671, zajednički br.pr.751/07 od svibnja 2008. godine.

Katastarske čestice unutar kojih se rekonstruira prometnica date su u grafičkom dijelu, kopiji katastarskog plana u mj 1:1250 i 1:1000 ( listovi od 4- 38a) ,koji su sastavni dio idejnog projekta.

Dužina mreže trase prometnice iznosi cca 4905,32 m, data je u grafičkom prilogu, situaciji u mj 1:5000-list broj 1, kao i u tehničkom opisu –uvodni dio.



Na osnovu predmetne lokacijske dozvole potrebno je izvršiti parcelaciju predmetne prometnice.

1.1. Na čitavoj duljini trase nalazi se osam kružnih raskrižja i to:

- \* raskrižje Vajturska na stac. 0+395,80 m,
- \* raskrižje Šišanska na stac. 1+388,14 m,
- \* raskrižje Medulinska na stac. 2+ 146,24 m,
- \* raskrižje Premanfurska na stac. 3+012,82 m,
- \* raskrižje Rizzijeve na stac. 3 + 630,51 m,
- \* raskrižje Pješćana uivala na stac. 4+ 085,80 m,
- \* raskrižje Marina Veruda na stac. 4+ 527,38 m,
- \* raskrižje Verudela na stac. 5 + 022,56 m.

## 2. Namjena građevine

Namjena građevine je objekti infrastrukture-prometna površina i JR-cestovne/ulične mrežomjesne ulice/ceste

## 3. Drugi podaci značajni za gradnju i uređenje građevinske parcele:

**3.1. Prometnice** je potrebno definirati kordinatama tjemena osovina prometnica, a u horizontalnom smislu osovinu je potrebno definirati pravicima i kružnim krivinama.

**3.2. Poprečni nagib kolnika** iznosi minimalno 2,5%, a poprečni nagib pješačkog nogostupa 2 %.

### 3.2.1. Normalni poprečni profil

Normalni poprečni profil dijela prometnice koji se izvodi ,sastoji se od sljedećig elemenata

* središnji zeleni pojas	širine	4,50 m,
* prometni trakovi	širine	2x3,25m,
* rubni trak	širine	0,25 m,
* zeleni pojas	širine	3,00 m,
* pješački nogostup	širine	2,40 m,
* bankina	širine	1,00 m.

**3.3. Završna obrada kolnika mora biti asfalt i to sljedećim slojevima:**

* asfaltni habajući sloj AB11 E	4 cm,
* vezni sloj asfalta-BNS 32	8 cm,
* tamponski materijal 0-63 mm	40 cm.

**3.3.1. Konstrukciju pješačkog nogostupa je asfaltna.**

## 3.4. Oborinska odvodnja:

**3.4.1. Oborinsku odvodnju predmetnog područja rješavati će se izgradnjom oborinskog kolektora na potezu ulice Prekomorskig brigada. Sustavom odvodnje prikupljati će se sve oborinske vode s prometnica, te oborinske vode okolnih terena koje graniče sa predmetnom građevinom i iz slivnih zona koje gravitiraju prema njoj.**

Na predmetnom području se predviđaju četiri glavna kolektora oborinske odvodnje i tood KANALA 1-KANALA 4, koja će se ugraditi od PE kanalizacijskih cijevi min. Promjera oborinskog kanala DN 350, dok maksimalni iznosi DN 2000 mm.

### 3.5. Javna rasvjeta

- 3.5.1. Instalaciju javne rasvjete potrebno je izvesti na nosačima svjetiljki - stupovima visine 12 m, na međusobnom razmaku od 40-46 m.
- 3.5.2. Izvor svjetlosti u svjetiljkama mora biti izveden sa svjetiljka NaVt snage 400W.
- 3.5.3. Napojni kabel javne rasvjete ugraditi tipa FG7(o)R4x16mm<sup>2</sup> ili neki sličan, koji će se polagati od stupa-stupa po sistemu ulaz-izlaz.

3.6. Uvjeti građenja Hrvatske agencije za telekomunikacije, Klasa: 350-05/08-01/3026 od 20. lipnja 2008. godine.

3.7. Posebni uvjeti građenja broj 10534 od 08.07.2008., utvrđeni od "HEP-operator distribucijskog sustava" d.o.o., "Elektroistra" Pula.

3.8. Posebni uvjeti građenja "Vodovod Pula" d.o.o., broj 1238/08-100/RT-mv od 11.07.2008.

3.9. Sanitarno-tehnički i higijenski uvjeti Klasa: 540-02/08-02/25 od 16.06.2008., utvrđeni od Službe za opću upravu i društvene djelatnosti, pri Uredu državne uprave Istarske županije.

3.10. Vodopravni uvjeti od "Hrvatske vode" Zagreb, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova Rijeka, Klasa: UP/I-325-06/08-01/1966 od 04.07.2008.

3.11. Posebni uvjeti građenja Ministarstva unutarnjih poslova-PU Istarska, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite broj: 511-08-19/1-146/217-08. N.Č. od 17.07.2008.

3.12. Posebni uvjeti "Pula Herculanea" d.o.o., broj K-1423/08 od 09.07.2008. godine.

3.13. položaj instalacija i posebni uvjeti "PLINARA" d.o.o. Pula, broj T/7546/08 od 09.07.2008. godine.

3.14. Cestovni uvjeti građenja Klasa: 340-01/08-04/122 od 01.07.2008. godine, utvrđeni od Županijske uprave za ceste Istarske županije.

3.15. Posebni uvjeti građenja Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu-odsjek za izgradnju i održavanje, Klasa: 944-09/08-01/120 od 30.06.2008. godine.

3.16. Mišljenje Ministarstva mora, prometa i infrastrukture-uprava cestovnog prometa, Klasa: 350-05/08-01/251.

3.17. Uvjeti T Com d.d., broj T45-227277/2008/KL od 27.06.2008. godine.

3.18. Mišljene Lučke kapetanije Pula, Klasa: UP/I 350-05/08-01/02 od 08.07.2008. godine.

4.0. Pri izradi tehničke dokumentacije, odnosno pri gradnji objekta investitor je dužan pridržavati se i drugih propisa minimalnih tehničkih uvjeta koji određuju građenje takve vrste objekata.

### 5. Izvod iz dokumenata prostornog uređenja

Predmetna lokacija nalazi se unutar granica Prostornog plana uređenja grada Pule («Službene novine grada Pule» broj 12/06) i unutar granica Generalnog urbanističkog plana grada Pula («Službene novine grada Pule» broj 5a/08).

Elementi za zahvat u prostoru utvrđeni su temeljem čl. 111-117 odredbi za provođenjem GUP-a Grada Pule ("Službene novine grada Pule" broj 5a/08).

6. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa gradnjom, već je za gradnju predmetne građevine potrebno prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" 76/07), potrebno ishoditi potvrdu na glavni projekat.

7. Ova lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta, odnosno građevinske dozvole ne podnese nadležnom tijelu u roku od dvije godine od dana njene pravomoćnosti.

### 8. Sastavni dio ove lokacijske dozvole je:



- idejni projekat zajedničke oznake br.pr.751/07,zrađeno od glavnog projektanta Vladimira Bzika dipl.ing.grad. Ovlaštenog inženjera građevinarstva «VIA ING» d.o.o.Pula,broj Ovlaštenja G 120 i Jasminke Siljan dipl.ing.grad. Ovlašteni inženjer građevinarstva «VIA ING» d.o.o.,broj Ovlaštenja G 1198 i Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el.Ovlašteni inženjer elektrotehnike «ELKON» d.o.o.,broj Ovlaštenja E 671,sve od svibnja 2008. godine.
- drugi značajni podaci iz točke 3.6.-3.18,
- izvod iz dokumenata prostornog uređenja-izvod iz GUP-a grada Pule,broj kartografskog prikaza 3.1. mj 1:10000-PROMET,
- zapisnik o održavanju uvida u idejni projekat od dana 01.07.2008. godine,
- izjava Može Vladimira iz Pule,Šandaljska 1,
- zapisnik o uvidu na idejni projekat od 29.07.2008.godine,
- punomoć Klasa:944-09/07-01/363 od 28.04.2008.godine
- sporazum između Grada Pule i Županijske uprave za ceste Istarske županije od 26.02.2008.godine.

### O b r a z l o ž e n j e

**«VIA ING» d.o.o.Pula,iz Pule,Dobričeva 32,opunomoćen od Grada Pule,Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu,odsjek za izgradnju i održavanje-pododsjek za izgradnju,iz Pule,Forum 2, podnio je dana 25.09.2007.,zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za gradnju građevine označene u izreci.**

**Zahtjevu je priloženo i naknadno dostavljeno:**

- idejni projekat zajedničke oznake br.pr.751/07 izrađeno od "VIA ING"-a d.o.o.Pula i «ELKON» d.o.o.Pula,
- kopija katstarskog plana,
- punomoć,
- sporazum.

Ovaj Upravni odjel je zatražio posebne uvjete gradnje dana 10.06.2008.godine,a dana 11.06.2008.godine je dao poziv u dnevne novine «GLAS ISTR» ,kojim se pozivaju sve stranke u postupku na uvid u idejni projekat za dana 1.07.2008.godine u vremenu od 9-11 sati.

Nakon objave u dnevnom tisku «GLAS ISTR» ,telefonskim i pismenim putem obratio se u ne pozivano vrijeme Može Vladimir iz Pule,Šandaljska 1,kao vlasnik susjedne parcele,i kao jedina zainteresirana stranka.

Nadalje gore navedena zainteresirana stranka je nakon pristupa u ovom odjelu dala izjavu na zapisnik nakon uvida u idejni projekat,te dala uvjete koje je potrebno ugraditi u glavni projekat.

Kako predmetni uvjeti zainteresirane stranke ne utječu na izdavanje predmetne lokacijske dozvole,a idejni projekat je izrađen u skladu s dokumentima-prostornog uređenja-Odredbama za provođenje GUP-a gradaPule («Službene novine grada Pule» broj 5a/2008)-od čl.111-117, a prikupljene su i sve potrebne suglasnosti i uvjeti za namjeravani zahtjev u prostoru, ispunjeni su uvjeti za primjenu odredbi čl.35 i 39 Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine "broj 30/94 , 68/98,61/00,32/02 i 100/04),u svezi sa čl.342 .Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN" broj 76/07),te je valjalo odlučiti kao u izreci lokacijske dozvole.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja Zagreb, u roku od 15 dana od dana primitka lokacijske dozvole.

Žalba se predaje u dva primjerka neposredno ili šalje putem pošte ovom Županijskom uredu, a može se izjaviti i u zapisnik sa upravnom pristojbom u iznosu od 50,00 Kuna, po Tar.br.3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br.8/96,95/97,131/97 i 68/98).

Upravnu pristojbu na temelju Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96,95/97,131/97, 68/98 i 35/99) nije potrebno naplatiti.

**DOSTAVITI:**

1. «VIA ING» d.o.o.Pula  
Pula,Dobricheva 32
- 2.Županijska uprava za ceste  
Istarske županije,Pazin,M.B.rašana 2/4
- 3.Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu,Pula  
Forum 2
- 4.Može Vladimir,Pula  
Šandaljska 1
- 5.Arhiva-ovdje
- 6.Evidencija-ovdje

Na znanje:

- 1.Ministarstvo zaštite okoliša,prostornog uređenja  
i graditeljstvo,Zagreb  
Ulica Republike Austrije 20

P.O. GRADSKOG POGLAVARSTVA

Giordano Skerlić dipl.ing.grad.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE

Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA

ASSESSORATO  
ALL'URBANISTICA  
Sezione per l'edilizia

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD PULA  
2168/01-04 UPRAVNI ODJEL  
ZA KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU

23-07-2010

Priljučeno:			
Klasifikacijska oznaka:	99403/09-01/8	Org. jed.	0207
Uredbeni broj:	1166/02010-37	Pril.	Vrij.

Klasa: UP/I-350-05/10-01/83  
Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2  
Pula, 22.07. 2010.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu **GRADA PULA**, za produženje važenja lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30. srpnja 2008. godine, temeljem članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09), **d o n o s i**

#### R J E Š E N J E

Produžava se za dvije godine važenja Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 izdane dana 30. srpnja 2008. godine, koja je postala pravomoćna dana 22.08. 2008. godine, i ista važi do dana 22.08. 2012. godine

#### Obrazloženje

Grad Pula je dana 21.07. 2010. godine podnio zahtjev za produženje važenja Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 izdane dana 30. srpnja 2008. godine.

Uvidom u spis predmetne lokacijske dozvole, utvrđeno je da je ista stekla svojstvo pravomoćnosti dana 22.08. 2008. godine. Nadalje, utvrđeno je da je predmetna lokacijska dozvola izdana pozivom na Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08), te pozivom na Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06).

Člankom 118. Zakona o prostornom uređenju i gradnji je određeno da lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta ne podnese nadležnom upravnom tijelu u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole, te da se važenje lokacijske dozvole produžuje na zahtjev podnositelja zahtjeva za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.



Nadalje, člankom 72. Zakona o općem upravnom postupku (N.N. br. 47/09) je određeno da se smatra da je podnesak podnesen u roku ako je prije isteka roka zaprimljen u javnopravnom tijelu kojem je trebao biti predan.

U provedenom postupku, utvrđeno je:

- da se od dana izdavanja lokacijske dozvole, odnosno od njene pravomoćnosti, nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu sa odredbama citiranog Zakona,
- da se nisu promijenili drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana
- da lokacijska dozvola važi do dana 22.08. 2010. godine
- da je stranka zahtjev za produženje važenja lokacijske dozvole podnijela pravodobno, prije isteka važenja lokacijske dozvole

Obzirom na gornja utvrđenja, valjalo je, temeljem članka 118. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, odlučiti kao u izreci.

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07), oslobođen plaćanja upravne pristojbe.

#### **POUKA O PRAVNOM LJJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, u roku od 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07).

#### **DOSTAVITI:**

1. GRAD PULA,  
Pula, Forum 2  
Na Klasa: 944-09/09-01/8
2. Arhiva - ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje  
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRICANA



CITTÀ DI PULA

Assessorato all'urbanistica  
Settore per l'edilizia pubblica



Klasa: UP/I-350-05/09-01/133  
Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2  
Pula, 25.11.2009

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, temeljem članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07), rješavajući po zahtjevu Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za izgradnju i održavanje iz Pule, Forum 2, za izdavanje izmjenjene lokacijske dozvole, izdaje

#### IZMJENU LOKACIJSKE DOZVOLE

1. Pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07.2008. godine, izdana od Grada Pule u Istarskoj županiji po zahtjevu Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, iz Pule, Forum 2, za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132- izgradnja drugog kolnika sa dva prometna traka sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom ( izgradnja drugog kolnikasa dva prometna traka koji su vezani na postojeći kolnik središnjim zelenim pojasom. Uz lijevi rub novog kolnika dolazi rubni zeleni pojas, pješačka staza, bankina te pokosi usjeka ili nasipa), mijenja se na način da se lokacijska dozvola izdaje za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija – gradnja ulice Prekomorskih brigada u Puli – drugi kolnik ( prometne površine, oborinska odvodnja i javna rasvjeta) i to fazna gradnja i to fazna izgradnja od raskrižja do raskrižja.
  - Izmjena građevinskog dijela projekta odnosi se na sljedeće lokacije:
    - \* raskrižje Valturska, Devijacija 1, cesta 6, Devijacija 2, raskrižje Medufinska i raskrižje Rizzijeva.
  - Izmjena oborinske odvodnje odnosi se na nadopunjavanje novih kanala na sljedećim lokacijama:
    - \* kanal 5 priključuje se - kanal 5.1, kanal 5.1.1., kanal 5.2, kanal 5.3, kanal 5.3.1, kanal 5.4 i kanal 5.5,
    - \* na kanal 1.1. u Šandaljskoj ulici priključuje se kanal 6 i kanal 6.1,

\* kanal I u ulici Prekomorskih brigada , na reviziono okno RO11 priključuje se kanal 1.3, na reviziono okno RO14 priključuje se kanal 1.13, na revizionom okno RO17 priključuje se kanal 1.4 ,

\* od revizionog okna RO14 – RO17 isprojektiran je preljevni kolektor,

\* u reviziono okno RO22 kanala I priključuje se kanal 1.6,u reviziono okno RO23 kanala I priključuje se kanal 1.7, izvodi se upojni bunar.

\* na kanal I priključuje se kanal 1.14 i 1.15,

\* na kanal I.12.1.priključuje se kolektor oborinske odvodnje za cestu 4,

\* na prostoru kružnog raskrižja Medulinska , projektним rješenjem se uključuju sljedeći objekti: armirano betonski kišni preljev KP1 , armirano betonski separator S1, armirano betonski separator S2, tipsko betonsko preljevno okno PO1 i PO 2, tipski separator za uljenih voda S3 i S4.

- Izmjena dijela javne rasvjete i to u :

\* Devijacija I, produžetak Rašporske koji ide od ulice Proštinske bune do rotora na Mutilskoj i ulici Prekomorskih brigada i otvaranje novog izlaza na rotoru na Rizzijevoj i ulici Prekomorskih brigada u pravcu Dolinke.

#### 1.1. Namjena građevine:

Objekat infrastrukture-prometnica sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom.

#### 2. Veličina, površina, visina i smještaj građevine:

Veličina, površina, smještaj građevine prikazani su u Idejnim projektima - knjiga A-prometne površine i oborinska odvodnja , broj projekta 751/07 od lipnja 2009., izrađenim od ovlaštenog inženjera građevinarstva dipl.ing.građ. Vladimir Bzik, broj ovlaštenja G 1198, i knjiga B - javna rasvjeta , broj projekta 751/07 od lipnja 2009.godine, izrađen od Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el.,Ovlaštenog inženjera elektrotehnike „ ELKON « d.o.o.,broj Ovlaštenja E 671 ,a koji su sastavni dio ove izmjene lokacijske dozvole.

3. Idejni projekti broj projekta 751/07 od lipnja 2009. godine, izrađeni od ovlaštenog projektanta Vladimira Bzika dipl. ing.građ .Ovlaštenog inženjera građevinarstva „VIA ING « d.o.o., i Ovlaštenog projektanta Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el., Ovlaštenog inženjera elektrotehnike «ELKON» d.o.o. ,koji su sastavni dio ove izmjene lokacijske dozvole, u dijelu zamjenjuju idejna projekta broj 751/07 od svibnja 2008.godine izrađena od Vladimira Bzika dip.ing.građ.,Ovlaštenog inženjera građevinarstva «VIA ING» d.o.o. i Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el.,Ovlašteni inženjer elektrotehnike «ELKON» d.o.o.,broj Ovlaštenja E 671.koji je sastavni dio lokacijske dozvole Klasa: UP/350-05/08-01/526 Urbroj:2168/01-03-04-0373-08-20 od 30.07.2008.godine.

4. Sastavni dio ove izmjene lokacijske dozvole je:

- Idejni projekti – KNJIGA A - broj 751/07 iz lipnja 2009.godine, izrađen od ovlaštenog inženjera građevinarstva Vladimir Bzik dipl.ing.građ.Ovlaštenog inženjera građevinarstva „VIA ING» d.o.o. i KNJIGA B – izrađen od Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el., Ovlaštenog inženjera elektrotehnike « ELKON» d.o.o.

5. Sve ostale odredbe Lokacijske dozvole: Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07.2008. godine, ostaju neizmijenjene.

• **O b r a z l o ž e n j e**



Dana 12.08.2009. godine, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za izgradnju i održavanje, podnio je zahtjev za izdavanje izmjene lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30. 07. 2008. godine, izdane po zahtjevu Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, odsjek za izgradnju i održavanje, pododsjek za izgradnju, iz Pule, Forum 2, za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132- izgradnja drugog kolnika sa dva prometna traka sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom ( izgradnja drugog kolnika sa dva prometna traka koji su vezani na postojeći kolnik središnjim zelenim pojasom. Uz lijevi rub novog kolnika dolazi do rubni zeleni pojas, pješačka staza, bankina te pokosi usjeka ili nasipa).

Idejnim projektom se ne utječe na lokacijske uvjete utvrđene u izdanoj lokacijskoj dozvoli, ali su izmjene u skladu s prostorno planskom dokumentacijom temeljem koje je izdana lokacijska dozvola.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- Idejni projekti broj projekta 751/07- knjiga A - izrađen po ovlaštenom projektantu Vladimiru Bziku dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198 i knjiga B – izrađen od Ljubiše Ivkovića dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671.

Po službenoj dužnosti je pribavljen spis predmeta Klasa: UP/I-350-05/08-01/526. Uvidom u idejni projekat, te u izdanu lokacijsku dozvolu i idejni projekat koji čini njen sastavni dio, utvrđeno je da je građevina u osnovi zadržala veći dio smještaj na parceli. U odnosu na ranije izdanu lokacijsku dozvolu, idejnim projektom je predviđena izmjena dijela unutar trase prometnice u manjem dijelu.

Imajući u vidu opisane izmjene i činjenice utvrđene u idejnom projektu, nije bilo potrebno zatražiti posebne uvjete građenja od komunalnih poduzeća, jer predmetna izmjena ne utječe na prethodno izdane posebne uvjete građenja koji su sastavni dio već utvrđene lokacijske dozvole.

Lokacijskom dozvolom je utvrđeno da se da se predmetna trasa nalazi unutar obuhvata GUP-a Grada Pule (Službene novine Općine Pula“ broj 5a/08).

Elementi za lokacijsku dozvolu utvrđeni su temeljem Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule (Službene novine Općine Pula broj 5a/08).

Lokacijska dozvola je izdana pozivom na gore navedene dokumente prostornog uređenja.

Člankom 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji je određeno da je podnositelj zahtjeva dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole ako tijekom izrade glavnog projekta, odnosno građenja namjerava na zahvatu u prostoru učiniti promjene kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti, a da se pri tome ne mijenja njihova usklađenost s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana.

U svrhu utvrđivanja usklađenosti idejnog projekta koji je sastavni dio ove izmjene lokacijske dozvole s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana – GUP Grada Pula i Odredbe za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Pula, utvrđeno je da je idejni projekt u cijelosti skladu s istima.

Shodno napisanom, kako je u postupku utvrđeno da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana, ocijenjeno je da su

ispunjeni uvjeti za izdavanje ove izmjene lokacijske dozvole, to je važno temeljem članka 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine» broj 76/07), riješiti kao u izreci.

Upravnu pristajbu na temelju Tar. br. 6. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 - Odluka Ustavnog suda, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/03, 153/03, 129/06, 117/07), nije potrebno naplatiti.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove izmjene lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili poštom preporučeno, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07).

#### Dostaviti:

1. Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu  
Odsjek za izgradnju i održavanje  
Pula, Forum 2
2. Arhiva – ovdje
3. Evidencija

Na znaje:

1. Ministarstvo zaštite okoliša  
prostornog uređenja i graditeljstva  
ZAGREB, Republike Austrije 20

P.O. GRADONAČELNIKA  
Giordano Zekić, dipl.ing.grad.








  
REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE  
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI POLA  
ASSESSORATO  
ALL'URBANISTICA  
Sezione per l'edilizia

Klasa: UP/I-350-05/10-01/94  
Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2  
Pula, 12.08. 2010.



Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu GRADA PULE, Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, za izdavanje dopune lokacijske dozvole, na temelju članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07), i z d a j e

**DOPUNU LOKACIJSKE DOZVOLE**  
za zahvat u prostoru,  
rekonstrukciju Ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132

1. Pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30. srpnja 2008. godine, te Izmjena navedene lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25. studenoga 2009. godine, izdane po zahtjevu GRADA PULE za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukciju Ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132 – izgradnja drugog kolnika s dva prometna traka, s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, a sve unutar dijela Grada Pule, dopunjuje na način kako slijedi:

1.1. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru:

1.1.1. Idejnim projektom koji je sastavni dio ove dopune lokacijske dozvole je predviđeno, a ovom lokacijskom dozvolom odobreno, fazno građenje opisane složene građevine, sa ukupno 5 faza, i to na način i pod uvjetima kako su one opisane i prikazane u nacrtom dijelu u idejnom projektu, a odnose na cjelokupnu predviđenu infrastrukturu – prometnica, oborinska odvodnja, javna rasvjeta, kako slijedi:



I faza –

- Ulica Prekomorskih brigada od stac. 0+117,24 do stac. 2+405,80
- Kružno raskrižje Valturska , 1 = 131,95 m
- Valturska i Šandaljska ulica u ukupnoj dužini od 305,79 m
- Devijacija 1, 1 = 141,15 m
- Cesta 6, 1 = 93,55 m
- Kružno raskrižje Šišanska, 1 = 147,5
- Ulica Rimske centurijacije, 1 = 117,68 m
- Šišanska cesta, 1 = 97,45 m
- Kružno raskrižje Medulinska, 1 = 216,77 m
- Mutilska ulica, 1 = 146,24
- Medulinska cesta, 1 = 146, 78 m
- Dio ceste 4 u dužini od 25,68 m

II faza –

- Cesta 4 od stac. 0+25,6848 do stac. 0+148,15

III faza –

- Ulica Prekomorskih brigada od stac. 2+405,80 do stac 3+365,80
- Kružno raskrižje Premanturska, 1 = 216,77 m
- Ulica Marsovog polja, 1 = 106,04
- Premanturska cesta, 1 = 134,26 m

IV faza –

- Ulica Prekomorskih brigada od stac. 3+365,80 do stac. 4+297,55
- Kružno raskrižje Rizzijeva, 1 = 131,95
- Rizzijeva ulica, 1 = 79,86
- Kružno raskrižje Pješćana uvala, 1 = 131,95 m
- Cesta 16, 1 = 113,64 m

V faza –

- Ulica Prekomorskih brigada od stac. 4+297,55 do stac. 5+022,56 m
- Kružno raskrižje Marina Veruda, 1 = 119,38 m
- Palisina ulica, 1 = 48,58 m
- Kružno raskrižje Verudela, 1 = 131,95 m s provizom 1 = 83,88 m
- Ulica Verudela, 1 = 89,04 m
- Ulica Veruda, 1 = 54,40 m

2. Idejnim projektom broj 751/07-A iz lipnja 2010. godine, izradenim od VIA ING d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu – ovlaštenom inženjeru građevinarstva Vladimiru Bzik, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1201, koji se sastoji od dvije knjige:

- knjiga A – prometne površine i oborinska odvodnja,
- knjiga B – javna rasvjeta,

koji je sastavni dio ove dopune lokacijske dozvole, dopunjuje se idejni projekt koji je sastavni dio Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07. 2008. godine i idejni projekt koji je sastavni dio Izmjene Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25.11. 2009. godine



**3. Sastavni dio ove izmjene i dopune lokacijske dozvole je:**

- Idejni projekt broj 751/07-A iz lipnja 2010. godine, izrađen od VIA ING d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu – ovlaštenom inženjeru građevinarstva Vladimiru Bzik, dipl.ing.grad., br. ovlaštenja G 1201, koji se sastoji od dvije knjige:
  - knjiga A – prometne površine i oborinska odvodnja,
  - knjiga B – javna rasvjeta

4. Sve ostale odredbe Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07. 2008. godine i Izmjene Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25.11. 2009. godine, ostaju neizmijenjene.

**O b r a z l o ž e n j e**

Dana 10. kolovoza 2010. godine, investitor GRAD PULA je podnio zahtjev za izdavanje dopune Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07. 2008. godine i Izmjene Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25.11. 2009. godine, kojima su utvrđeni lokacijski uvjeti za namjeravani zahvat u prostoru opisan u izreci.

**Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:**

- tri primjerka Idejnog projekta broj 751/07-A iz lipnja 2010. godine, izrađen od VIA ING d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu – ovlaštenom inženjeru građevinarstva Vladimiru Bzik, dipl. ing.grad., broj ovlaštenja G 1201, koji se sastoji od dvije knjige:
  - knjiga A – prometne površine i oborinska odvodnja
  - knjiga B – javna rasvjeta

Uvidom u do sada izdane akte, utvrđeno je da se ovom dopunom lokacijske dozvole, zahtijeva izmjena na način da se za ranije odobreni namjeravani zahvat u prostoru određuje fazno građenje, po fazama kako su one navedene u točki 1.1.1. izreke ove dopune, a što predstavlja izmjenu ranije utvrđenih lokacijskih uvjeta – uvjeta važnih za provedbu namjeravanog zahvata u prostoru, utvrđenih člankom 106. Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Određivanjem faza, investitor stječe pravo zahtijevati više potvrda glavnog projekta, za svaku fazu posebno, te izdavanje uporabnih dozvola za svaku od izgrađenih faza, kako bi se određeni dijelovi planirane prometnice mogli početi koristiti prije dovršetka cijele prometnice kako je njena trasa utvrđena u temeljnoj lokacijskoj dozvoli.

Nadalje je utvrđeno da je za prvu fazu, kako je ista određena ovom dopunom lokacijske dozvole, izdana potvrda glavnog projekta Klasa: 361-03/09-01/14 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-09-3 od dana 17.03. 2009. godine, te je investitor dužan zatražiti izmjenu i dopunu navedene potvrde, kako bi se nesporno utvrdilo da ista predstavlja I fazu složene građevine.

Faznost gradnje se odnosi na cjelokupnu planiranu infrastrukturu – prometne površine, javna rasvjeta i oborinska odvodnja. Obzirom na opisanu dopunu, nije bilo potrebe za sazivanjem konferencije radi pribavljanja posebnih uvjeta gradnje, obzirom da se na iste ovom dopunom ne utječe.

Nadalje, kako se opisanom dopunom ne utječe na prava i pravne interese stranaka u postupku, isti nisu ponovno pozivani na uvid u dopunjeni idejni projekt.



Člankom 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji je određeno da je investitor dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole ako tijekom izrade glavnog projekta, odnosno građenja namjerava na zahvatu u prostoru učiniti promjene kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti, a da se pri tome ne mijenja njihova usklađenost s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana. U konkretnom slučaju, potreba za dopunom lokacijske dozvole se javila u tijeku izvođenja radova, a dopunom se mijenjaju utvrđeni lokacijski uvjeti u pogledu faznosti gradnje – uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru.

Lokacijska dozvola je izdana pozivom na Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pula br. 12/06) i GUP-a Grada Pula (Službene novine Grada Pula br. 5a/08). U postupku je utvrđeno da se dopunom projekta nije utjecalo na prostorno planske odrednice namjeravanog zahvata u prostoru. No, kako se lokacijskom dozvolom, sukladno članku 106. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, utvrđuju uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru, među koje se ubraja i fazno građenje pojedinih cjelina u prostoru, valjalo je ishoditi dopunu lokacijske dozvole za planiranu faznost građenja.

Shodno napisanom, kako je u postupku utvrđeno da je idejni projekt izraden u skladu s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana, ocijenjeno je da su ispunjeni uvjeti za izdavanje ove dopune lokacijske dozvole, te je valjalo temeljem članka 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, riješiti kao u izreci.

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 - Odluka Ustavnog suda, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07), oslobođen plaćanja upravne pristojbe.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove dopune lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u roku 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula. Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96: 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07).

#### DOSTAVITI:

1. GRAD PULA,  
Upravni odjel za komunalni  
sustav i imovinu  
na Klasa: 944-09/09-01/B
2. ŽUPANJSKA UPRAVA ZA CESTE,  
PAZIN, MLB, Rušana 2/4
3. Arhiva – ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE  
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA

CITTA DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
Sezione per l'edilizia

Klasa: UP/I 350-05/12-01/55  
Urbroj: 2168/01-03-04-0374-12-2  
Pula, 7.8.2012

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu **GRADA PULE**, Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, za izdavanje dopune lokacijske dozvole, na temelju članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br.76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), **izdaje**

### IZMJENU I DOPUNU LOKACIJSKE DOZVOLE

za zahvat u prostoru,  
rekonstrukciju Ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132

- I. Pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30. srpnja 2008. godine, Izmjena lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25. studenoga 2009. godine, te Dopuna lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2 od dana 12. 08. 2010. godine izdane po zahtjevu GRADA PULE za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukciju Ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132 – izgradnja drugog kolnika s dva prometna traka, s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, a sve unutar dijela Grada Pule, mijenja se i dopunjuje na način kako slijedi:

#### 1.1. Obuhvat zahvata u prostoru:

1.1.1. Zahvat u prostoru izvodi se u svemu prema Idejnom projektu projektom zajedničke oznake projekta 33812/11 od prosinca 2011. izrađen od STARUM d.o.o. iz Pule, koji je sastavni dio ove izmjene i dopune lokacijske dozvole, kojim je predviđeno, a ovom lokacijskom dozvolom odobreno i to na način i pod uvjetima kako su one opisane i prikazane u nacrtom u idejnom projektu, a odnose se na slijedeće:

0304001101 1



1. Građevinski dio:
  - dodaje se uzdužni asfaltni rigol širine 50cm ovisno o poprečnim nagibima prometnice,
2. Oborinska odvodnja
  - ukida se klasični sustav odvodnje sa slivnicima te novoprojektirana oborinska odvodnja na način da se postojeći mješoviti kolektor prenamjenjuje u oborinski dok se na trasi oborinskog kolektora projektiranog idejnim projektom postavlja fekalni kolektor
  - elementi oborinskog sustava odvodnje postaju zeleni pojasevi koji se uređuju kao sustavi bioretencija te se nakon retencioniranja i filtriranja oborinska odvodnja ispušta u kolektor oborinske odvodnje (postojeći mješoviti)
  - u pojasu kružnih tokova predviđen je sustav bioretencija u koji se oborinska odvodnja dovodi posredno kišnim rešetkama i rubnjacima s integriranim kanalom
3. Krajobrazno uređenje

Navedene izmjene i dopune odnose se na I. fazu, prema faznosti utvrđenoj Dopunom lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2 od dana 12. 08. 2010. godine i to od stacionaže 1+65,80 do 2+405,80 prometnice ukupne duljine 1340 m.

2. Idejnim projektom zajedničke oznake projekta 33812/11 od prosinca 2011. izrađen od STARUM d.o.o. iz Pule koji se sastoji od dvije mape po glavnom projektantu – ovlaštenom inženjeru građevinarstva Tatjani Uzelac, dipl.ing.građ., br. ovlaštenja G 1416, koji je sastavni dio ove izmjene i dopune lokacijske dozvole, dopunjuje se i mijenja idejni projekt koji je sastavni dio Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07. 2008. godine, idejni projekt koji je sastavni dio Izmjene Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25.11. 2009. godine i idejni projekt koji je sastavni dio Dopune lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2 od dana 12. 08. 2010. godine.

3. Sastavni dio ove izmjene i dopune lokacijske dozvole je:

- Idejni projekt Ulice Prekomorskih brigada u Puli – drugi kolnik zajedničke oznake projekta 33812/11 od prosinca 2011. koji se sastoji od dvije mape:

3.1. Mapa 1. Projekt prometne površine i oborinska odvodnja broj 33812/11\_PO od prosinca 2011. godine, izrađen od STARUM d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu i projektantu ovlaštenom inženjeru građevinarstva Tatjani Uzelac, dipl.ing.građ., br. ovlaštenja G 1416,

3.2. Mapa 2. Projekt krajobraznog uređenja s dizajnom krajobrazne odvodnje broj 011211\_1 od ožujka 2012. godine, izrađen od KAPPO d.o.o. iz Rovinja, po projektantu ovlaštenoj arhitektici urbanistici i ovlaštenoj krajobraznoj arhitektici Katji Sošić, mag.pp.u.po., br. ovlaštenja G 1416,

3.3. Posebni uvjeti građenja vodopravni uvjeti Klasa: UP/I-325-01/12-07/1700 Urbroj: 374-23-4-12-3 od 03.04.2012. i stručno mišljenje Klasa: UP/I-325-01/12-07/1700 Urbroj: 374-23-2-12-03 od 20. ožujka 2012. izdani od Hrvatskih voda VGI za slivove sjevernog Jadrana.

4. Sve ostale odredbe Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07. 2008. godine, Izmjene Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25.11. 2009. godine te Dopune lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2 od dana 12. 08. 2010. godine, ostaju neizmijenjene.



## O b r a z l o ž e n j e

Dana 26.06.2012. godine, investitor GRAD PULA je podnio zahtjev za izdavanje izmjene i dopune Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/526 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20 od dana 30.07. 2008. godine, Izmjene Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od dana 25.11. 2009. godine te Dopune lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2 od dana 12. 08. 2010. godine, kojima su utvrđeni lokacijski uvjeti za namjeravani zahvat u prostoru opisan u izreci.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka Idejnog projekta zajedničke oznake projekta 33812/II od prosinca 2011. izrađen od STARUM d.o.o. iz Pule koji se sastoji od dvije mape,
- potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/09-01/14 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-09-3 od 17.03.2009. kojim je odobreno građenje drugog kolnika s dva prometna traka, s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom,
- vodopravni uvjeti Klasa: UP/I-325-01/12-07/1700 Urbroj: 374-23-4-12-3 od 03.04.2012. i stručno mišljenje Klasa: UP/I-325-01/12-07/1700 Urbroj: 374-23-2-12-03 od 20. ožujka 2012. izdani od Hrvatskih voda VGI za slivove sjevernog Jadrana.

Uvidom u do sada izdane akte, utvrđeno je da se ovom izmjenom i dopunom lokacijske dozvole, zahtijeva izmjena na način da su predviđene izmjene i dopune opisane u t.i.1. izreke ove lokacijske dozvole i da se navedene izmjene i dopune odnose na I. fazu, prema faznosti utvrđenoj Dopunom lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2 od dana 12. 08. 2010. godine i to od stacionaže I+65,80 do 2+405,80 prometnice ukupne duljine 1340 m.

Nadalje je utvrđeno da je za prvu fazu, izdana potvrda glavnog projekta Klasa: 361-03/09-01/14 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-09-3 od dana 17.03. 2009. godine, te je investitor dužan zatražiti izmjenu i dopunu navedene potvrde, kako bi se nesporno utvrdilo da ista predstavlja I fazu složene građevine.

Obzirom na opisane izmjene i dopune i dostavljene vodopravne uvjete, nije bilo potrebe za sazivanjem konferencije radi pribavljanja ostalih posebnih uvjeta građenja, obzirom da se na iste ovom dopunom ne utječe.

Nadalje, kako se opisanom izmjenom i dopunom ne utječe na prava i pravne interese stranaka u postupku, isti nisu ponovno pozivani na uvid u izmijenjeni i dopunjeni idejni projekt.

Člankom 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji je određeno da je investitor dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole ako tijekom izrade glavnog projekta, odnosno građenja namjerava na zahvatu u prostoru učiniti promjene kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti, a da se pri tome ne mijenja njihova usklađenost s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana. U konkretnom slučaju, potreba za izmjenom i dopunom lokacijske dozvole se javila u tijeku izvođenja radova, a izmjenom i dopunom se mijenjaju utvrđeni lokacijski uvjeti u pogledu odvodnje oborinskih voda – uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru.

Lokacijska dozvola je izdana pozivom na Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pula br. 12/06) i GUP-a Grada Pula (Službene novine Grada Pula br. 5a/08). U postupku je utvrđeno da se izmjenom i dopunom idejnog projekta nije utjecalo na prostorno planske odrednice namjeravanog zahvata u prostoru. No, kako se lokacijskom dozvolom,



sukladno članku 106. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, određuju uvjeti za oblikovanje građevine, uvjeti odvodnje oborinske vode i krajobrazno uređenje, u ovom slučaju lokacijski uvjeti važni za zahvat u prostoru, valjalo je ishoditi izmjenu i dopunu lokacijske dozvole za planirane izmjene i dopune.

Shodno napisanom, kako je u postupku utvrđeno da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana, ocijenjeno je da su ispunjeni uvjeti za izdavanje ove izmjene i dopune lokacijske dozvole, te je valjalo temeljem članka 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, riješiti kao u izreci.

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 6. Zakona o upravnim pritojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 - Odluka Ustavnog suda, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07), oslobođen plaćanja upravne pritojbe.

#### UPUTA O PRAVNOM LJIEKU

Protiv ove dopune lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u roku 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pritojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pritojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07).

#### DOSTAVITI:

1. GRAD PULA,  
Upravni odjel za komunalni  
sustav i imovinu  
na Klasa: 944-09/09-01/8
2. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE,  
PAZIN, M.B. Rašana 2/4
3. Arhiva – ovdje

#### PROČELNIK

Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.

0304001101 4





REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU  
Odsjek za gradnju  
REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTA DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI  
COMUNALI E AL PATRIMONIO  
Sezione per l'edilizia



KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048  
URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005  
Pula, 17.02. 2020.

ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA-POLA UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRAD PULA - POLA iz HR-52100 Pule, Forum 1, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19), izdaje

## RJEŠENJE O IZMJENI I DOPUNI LOKACIJSKE DOZVOLE

1. Pravomoćna Lokacijska dozvola, Klasa: UP/I-350-05/08-01/526, Urbroj: 2168/01-03-04-0373-08-20, od 30.07. 2008. godine, izdana po Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, pravomoćna dana 22.08. 2008. godine, Izmjena lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/09-01/133, Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2, od 25.11. 2009. godine, izdana po Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, pravomoćna dana 12.12. 2009. godine i Dopuna lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/10-01/94, Urbroj: 2168/01-03-04-0388-10-2, od 12.08. 2010. godine, izdana po Gradu Pula-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju pravomoćna dana 02.09. 2010. godine za namjeravani zahvat u prostoru - rekonstrukcija Ulice Prekomorskih brigada – ŽC 5119 i 5132 – izgradnja drugog kolnika sa dva prometna traka sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, mijenja se i dopunjuje ovim Rješenjem u dijelu koji se odnosi na III. fazu izvođenja radova, čija trasa ide preko k.č.br. zgr. 3022/4, zgr. 3022/3, zgr. 3022/19, 6314, 5589/9, 3913/19, 3913/18, 3913/117, 3913/1, 3822/2, 3822/15, 3822/12, 3822/1, 3817/3, 3814/2, 3805/7, 3803/6, 3803/4, 3803/2, 3803/1, 3802/6, 3801/5, 3801/1, 3799/4, 3799/2, 3799/18, 3799/16, 3799/14, 3799/1, 3798/7, 3798/6, 3798/5, 3798/4, 3798/11, 3796/1, 3776/5, 3776/11, 3775/1, 3774/8, 3774/2, 3774/10, 3774/1, 3772/89, 3772/88, 3772/34, 3772/245, 3772/235, 3772/233, 3743/8, 3816/2, 3774/9, 3814/4, 3723/10 k.o. Pula (Pula, Ulica Prekomorskih brigada), u skladu sa Idejnim projektom – izmjena i dopuna i to:

### MAPA 1

idejni projekt – projekt prometne površine i oborinske odvodnje, oznake 1867/19-1 iz prosinca 2019. godine

- projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198
- projektantski ured: VIA ING d. o. o., HR-52100 Pula, Dobričeva 30, OIB 93874487104

KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005stranica 1/5 ID: P20191230-447922-206

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

#### MAPA 2

**idejni projekt - javna rasvjeta**, oznake 1422 iz prosinca 2019. godine

- projektant: Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
- projektantski ured: EL ROY d. o. o., HR-52100 Pula, Studenčeva ulica 41, OIB 99008275231

#### MAPA 3

**idejni projekt - elektronička kabelska infrastruktura**, oznake 28-01/19 iz prosinca 2019. godine

- projektant: Alen Cigić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1376
- projektantski ured: DIOPTER d. o. o., HR-52100 Pula, Trierska 7, OIB 07260841861

potpisanim kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio ove Izmjene i dopune lokacijske dozvole.

- II. Idejnim projektom – izmjena i dopuna koji se sastoji od tri mape, iz točke I. izreke se na odgovarajući način mijenja i dopunjuje Idejni projekt koji je sastavni dio Lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/08-01/526, URBROJ: 2168/01-03-04-0373-08-20, od 30.07. 2008.godine, Izmjene lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/09-01/133, URBROJ: 2168/01-03-04-0373-09-2, od 25.11. 2009.godine i Dopune lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/10-01/94, URBROJ:2168/01-03-04-0388-10-2, od 12.08. 2010.godine.
- III. U odnosu na izdanu lokacijsku dozvolu, izmjenu i dopunu lokacijske dozvole i dopunu lokacijske dozvole ova izmjena i dopuna se u bitnome odnosi na:
  - izgrađuje se drugi kolnik širine 7,00 m sa dvije prometne trake od po 3,50 m (CESTA 1, l=960 m). Između novog i starog kolnika formirati će se zeleni razdjelni pojas
  - uz lijevi rub novo projektiranog kolnika urediti će se zaštitni zeleni pojas uz koji će se izgraditi dvosmjerna biciklistička staza, pješački nogostup i bankina
  - od stacionaže 2201,10 m do stacionaže 2405,80 m, uz izgrađenu biciklističku stazu predviđa se izgradnja pješačkog nogostupa i bankine
  - na stacionaži 2646,24 m CESTE 2, l=122,68 m), priključuje se spojna cesta prema Mihovilovićevoj ulici (CESTA 2, l=122,68 m).
  - za isključenje prometa u smjeru naselja Monte Magno spojnou cestom 2, konstruirana ja traka za desno skretanje ukupne dužine 101,39 m (od stac. 2757,05 do stac. 2657,67 m).
  - za uključenje prometa na Ulici Prekomorskih brigade s područja naselja Monte Magno, predviđena je traka za desno uključenje
  - na križanju Ulice Prekomorskih brigade, te Ulice Marsovog polja i Premanturske ceste, projektiran je dvotračni kružni tok sa spiralnim tokom kružnog kolnika (CESTA 5),
  - Ulica Marsovog polja rekonstruira se u dužini od 115,66 m. U smjeru uključenja u kružni toka, projektirane su dvije prometne trake
  - Premanturska cesta se rekonstruira u dužini od 142,08 m. U smjeru uključenja u kružni toka, projektirane su dvije prometne trake
  - Uz desni rub kolnika projektirano je autobusno ugibaldište
  - radi promjene konfiguracije prometnice izmjenjen je sustav oborinske odvodnje (koji se sastoji od šest kanala i tri retencije za prikupljanje oborinske odvodnje), trasa javne rasvjete (predviđeno je uklanjanje 10 rasvjetnih stupova i izmještanje postojećeg ormara na sa Premanturskom cestom te je predviđen novi razvod i rasvjetna mjesta u ukupnoj dužini od 1640 m) te elektronička komunikacijska infrastruktura (u ukupnoj dužini od 1494 metara i 18 tipskih EKI zdenaca)
- IV. Ostali dijelovi izreke Lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/08-01/526, URBROJ: 2168/01-03-04-0373-08-20, od 30.07. 2008.godine, Izmjene lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/09-01/133, URBROJ:2168/01-03-04-0373-09-2, od 25.11.2009.godine i Dopune lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/10-01/94, URBROJ:2168/01-03-04-0388-10-2, od 12.08. 2010.godine, ostaju nepromijenjeni.

KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005stranica 2/5 ID: P20191230-447922-Z06

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/ll-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

## OBRAZLOŽENJE

Podnositelj zahtjeva GRAD PULA - POLA iz HR-52100 Pule, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 31.12. 2019. godine izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) - rekonstrukcija Ulice Prekomorskih brigada - ŽC 5119 i 5132 - izgradnja drugog kolnika sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI infrastrukturom - III. faza izvođenja radova (od stacionaže 2+405,80 do 3+365,80)

čija trasa ide preko k.č.br. zgr. 3022/4, zgr. 3022/3, zgr. 3022/19, 6314, 5589/9, 3913/19, 3913/18, 3913/117, 3913/1, 3622/2, 3822/15, 3822/12, 3822/1, 3817/3, 3814/2, 3805/7, 3803/6, 3803/4, 3803/2, 3803/1, 3802/6, 3801/5, 3801/1, 3799/4, 3799/2, 3799/18, 3799/16, 3799/14, 3799/1, 3798/7, 3798/6, 3798/5, 3798/4, 3798/11, 3796/1, 3776/5, 3776/11, 3775/1, 3774/8, 3774/2, 3774/10, 3774/1, 3772/89, 3772/88, 3772/34, 3772/245, 3772/235, 3772/233, 3743/8, 3816/2, 3774/9, 3814/4, 3723/10 k.o. Pula (Pula, Cesta Prekomorskih brigada), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku, te ovjereni ispis Idejnog projekta koji se sastoji od 3 mape, iz točke I. izreke ove izmjene i dopune lokacijske dozvole
- b) priložene su propisane izjave projektanata da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima i to:
  - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - izmjena i dopuna - građevinsko-prometni projekt oznake IP 1867/19-1 iz prosinca 2019. godine izdana po ovlaštenom projektantu Jasminki Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198
  - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - izmjena i dopuna - elektrotehnički projekt javne rasvjete oznake 1422 iz prosinca 2019. godine izdana po ovlaštenom projektantu Letiziji Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
  - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - izmjena i dopuna - elektrotehnički projekt EKI infrastrukture oznake IP 28-01/19 iz prosinca 2019. godine izdana po ovlaštenom projektantu Alen Cigić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1376
- c) priložene su Potvrda glavnog projekta Klasa: 361-03/09-01/14, Urbroj:2168/01-03-04-0388-09-3 od dana 17.03. 2009. godine, Potvrda izmjene i dopune glavnog projekta Klasa: 361-03/10-01/66; Urbroj:2168/01-03-04-0388-11-8 od 25.01. 2011. godine, Izmjena i dopuna potvrde glavnog projekta Klasa:361-03/13-01/53; Urbroj: 2168/01-03-04-0388-13-5 od 13.09. 2013. godine i Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/13-01/155; Urbroj: 2168/01-03-05-0388-16-3 06.04. 2016. godine, Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/17-01/000077, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-17-002 od dana 02.06. 2017. godine i Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/17-01/000189, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-17-0002 od dana 06.11. 2017. godine, kojima je odobrena gradnja I. i II. faze predmetne građevine, kako je ista određena lokacijskom dozvolom, kao dokaz da je lokacijska dozvola koja se mijenja na snazi
- d) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela
  - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
    - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/19-01/10239, URBROJ: 376-05-3-19-2 od 03.12. 2019. godine
  - VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
    - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, Broj: 9155/19-100/AJV od 05.12. 2019. godine

**KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005**stranica 3/5 ID: P20191230-447922-Z06

*Ova elektronička Isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.*

- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
  - utvrđeni posebni uvjeti - VODOPRAVNI UVJETI, KLASA: 325-01/19-18/0006615, URBROJ: 374-3302-1-19-4 od 02.12.2019. godine
- PRAGRANDE d.o.o., HR-52100 Pula, Trg 1. istarske brigade 14
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, Broj: 2806 od 27.11. 2019. godine
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
  - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, Broj: T/13070/19 od 29.11. 2019. godine
- Državni inspektorat Sanitarna inspekcija, Područni ured Rijeka, Ispostava Pula - dostavljeno očitovanje da namjeravana gradnja nije predmet nadzora sanitarne inspekcije, te da se za istu ne izdaje potvrda glavnog projekta - Očitovanje, KLASA: 540-02/19-03/5871, URBROJ: 443-02-4-4-1/2-19-2 od 27.11.2019. godine
- Županijska uprava za ceste Istarske županije, HR-52000 Pazin, M.B.Rašana 2/4
  - dostavljeno očitovanje da tijelo nije nadležno za utvrđivanje posebnih uvjeta, KLASA: 340-01/19-04/468, URBROJ: 2163/1-12/03-12-19-2 od 02.12.2019. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
  - dostavljeno očitovanje da nema posebnih uvjeta, Broj: 511-08/19/1-146-536/2-19.J.G. od 06.12.2019. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
  - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja izmjene i doprune lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja javnopravnih tijela osim HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, koji se nije izjasnilo u roku određenom zakonom, stoga se temeljem članka 82. stavak 5. Zakona može smatrati da posebnih uvjeta u odnosu na položaj njihovih instalacija nema, odnosno da se građevina može priključiti na elektroopskrbnu infrastrukturu. Slijedom navedenog, investitoru se preporuča da s nadležnim komunalnim poduzećem poduzme sve mjere radi pribavljanja posebnih uvjeta građenja i priključenja kako bi se mogao izraditi glavni projekt, unatoč pretenziji Zakona da posebnih uvjeta nema.
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
  - GUP Grada Pule - VI. ID ("Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14, 7/15, pročišćeni tekst 9/15, 2/17, 5/17, pročišćeni tekst 9/17, 20/18, pročišćeni tekst 2/19, 8/19 i 11/19.)
- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) strankama u postupku omogućeno je pozivom gornja Klasa, Urbroj: 2168/01-03-05-0434-20-0003 od dana 23.01. 2020. godine da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka, niti svoj izostanak usmeno ili pisano opravdala, o čemu je sastavljena zabilješka u spis.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005stranica 4/5 ID: P20191230-447922-Z06  
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

P.O. GRADONAČELNIKA  
Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.

**DOSTAVITI:**

- ovjereni ispis elektroničke isprave  
– GRAD PULA - POLA  
HR-52100 Pula, Forum 1 - dostava osobno
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

**KLASA: UP/I-350-05/19-01/000048, URBROJ: 2168/01-03-05-0434-20-0005**stranica 5/5 ID: P20191230-447922-Z06

*Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.*

GIORDANO ŠKUFLIĆ

35499415829



Elektronički potpisano: 18.2.2024. 8:27:50  
Izdavaatelj: certifikata: AKD d.o.o.

Provjera: <https://esign.akd.hr/provjera>  
Bicj: rapisa: 5e4b91154b7f260544d1b797

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni  
kvalitet i imovina



**11.5. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena**

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU  
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID izvotka: 49973

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠKATARI-ŠIKOČI, PULA - POLA	ŠKATARI-ŠIKOČI, PULA - POLA	ŠIŠANSKA ULICA, PULA - POLA	ŠIŠANSKA CESTA, PULA - POLA	ULICA SANTAMARINA, PULA - POLA	ULICA SANTAMARINA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	P2	P2	P2	P2	P2	P2
5	K.Č.	2816/28	2816/1	2731	2729/4	3503/4	3504/5
6	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	2144	2144	1533	1533	1135	1135
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	510,46	510,46	785	785	1077,50	1077,50
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/300	130/878	1/1	1/1	1/2
10	K.Č.	2816/28	2816/1	2731	2729/4	3503/4	3503/5
11	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	P2	P2	P2	P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki1 max					
		Ki1n max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	47,02	47,02	44,59	44,59	37,24	37,24
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.05.2024	10.05.2024	06.12.2022	06.12.2022	09.08.2022	09.08.2022
18	CIJENOVNI BLOK	PULA - VRIJEDNO OBRADIVO 1	PULA - VRIJEDNO OBRADIVO 1	PULA - VRIJEDNO OBRADIVO 1	PULA - VRIJEDNO OBRADIVO 1	PULA - VRIJEDNO OBRADIVO 1	PULA - VRIJEDNO OBRADIVO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	ULICA MARSOVO POLJE, PULA - PULA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ
5	K.Č.	3812/10
6	K.O.	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	131
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	131
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU	1/1
10	K.Č.	3812/10
11	K.O.	PULA
12	NAMJENA	R2
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISIVOSTI	Kl max
		Kln max
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	61,07
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.10.2023
18	CJENOVNI BLOK	PULA - SPORTSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA



Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, PULA - POLA odnosno na k.č. 3816/2; 3803/4; 3803/7; 3799/14; 3799/4; 3798/6; 3798/4 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA; PULA, PULA; PULA, PULA; PULA, PULA; PULA, PULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/379

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 19.7.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**


**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja


**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/nipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

## 11.6. Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI

**Procjeniteljsko povjerenstvo  
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola**

KLASA:940-03/24-03/56  
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3  
Pula, 05.11.2024

**Upravni odjel za upravljanje imovinom  
i imovinsko-pravne poslove / Odsjek za  
upravljanje imovinom**  
Forum 2  
52 100 Pula

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat  
kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade  
za potpuno izvlaštenje k.č. br. 3816/2 k.o. Pula  
-dostavlja se**

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 58/06/24 kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine: **k.č.br. 3816/2 k.o. Pula**, izrađen od strane ovlaštene procjeniteljice Karle Božac, dipl.ing.građ. iz DL STUDIO d.o.o., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo sljedeće nedostatke:



- Uvidom u Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena broj 49973 utvrđeno je da isti daje mogućnost u pogledu odabira poredbenih nekretnina sa sličnom površinom u odnosu na procijenjenu nekretninu.

Površina procijenjene nekretnine iznosi 860 m<sup>2</sup>, dok je u obračunu kao poredbena nekretnina uzeta u obzir nekretnina površine od 131 m<sup>2</sup>. Uvidom u Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena vidljivo je da postoje četiri poredbene nekretnine u rasponu površina od 785 m<sup>2</sup> do 1.077,50 m<sup>2</sup> koje su se mogle uzeti u obzir, u skladu sa metodologijom o procjeni vrijednosti nekretnina.

S obzirom da se poredbena metoda temelji na usporedbi procijenjene nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine sličnih obilježja, smatramo da se obračun mora korigirati na način da se u izrađenom elaboratu isključi primjena poredbene nekretnine s površinom od 131 m<sup>2</sup>.

Potrebno je, iz službenog izvotka ZKC-a, kao poredbene nekretnine odabrati one nekretnine sa površinom čiji je red veličine sličan ili što bliži redu veličine površine procijenjene nekretnine.

- U tablici na stranici 21/59 omaškom je napisano da poredbene nekretnine predstavljaju građevinsko zemljište, a riječ je o poljoprivrednom zemljištu.

Što se tiče jedinične cijene nekretnine, iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 51,76 EUR/m<sup>2</sup> manja je u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, koja iznosi 89,59 EUR/m<sup>2</sup>, te ista nije prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave. O ispravnosti utvrđene vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti mišljenje iz razloga što informacijski sustav ne prati zasebno takav promet.

Slijedom navedenog, procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da je gore navedeni procjembeni elaborat potrebno ispraviti odnosno upotpuniti kako je navedeno te dostaviti Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:  
*Anamarija Šegota, univ.mag.iur.*

**DOSTAVITI:**

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula, Forum 2, s prilogom:
  - Procjembeni elaborat
2. Arhiva



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Šegota Anamarija, GRAD PULA-POLA

Datum: 05.11.2024 15:16:34

Certifikat: 7b7714d4198bd69d0000000056701b6e

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



SONJA POSAVEC, dipl.ing.polj.  
PRADORLANDO 15, PULA  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GOSPODARSKE STRUKE – POLJOPRIVREDNE  
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NASADA  
OIB: 10532320052

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**Naručitelj:** Grad Pula – Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom

**Svrha:** Procjena tržišne vrijednosti nasada na k.č.br. 3816/2 k.o. Pula.

Pula, 26. kolovoza 2024. godine

## Sadržaj

1. Zadatak i svrha .....	1
2. Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednih kultura.....	2
3. Mišljenje .....	6
4. Popis propisa i korištenih materijala za izradu procjemenog elaborata.....	8

## 1. Zadatak i svrha

Na zahtjev Grada Pule – Pola, Upravni odjela za upravljanje imovinom i imovinsko pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom izvršena je procjena tržišne vrijednosti nasada na k.č.br. 3816/2 k.o. Pula.

- Dan vrednovanja, 18. kolovoza 2024. predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti poljoprivrednih kultura.
- Dan kakvoće, 18. kolovoza 2024. predstavlja datum na koji se odnosi stanje poljoprivrednih kultura koje je mjerodavno za procjenu nekretnine. Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Dana 18. kolovoza 2024. izvršen je očevid na k.č.br. 3816/2 k.o. Pula uz prisustvo mjeničnog vještaka Vesne Pokrajac, dipl.ing.geod.

Predmetna parcela nalazi se na području gradske zaobilaznice, udaljenosti od prometnice 7 metara, te istočno od k.č.br. 3816/1 na kojoj se nalazi parkiralište s namjenom prodaje motornih vozila. Sama čestica je pravokutnog oblika, njen pristup je vidljiv iz gore spomenutog parkirališta i sa same prometnice. Jednim je dijelom prema parkiralištu ograđena žičanom ogradom.

## 2. Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednih kultura

Prema procjeni sadašnjeg načina korištenja nekretnine te procjenom vrijednosti zatečenih poljoprivrednih kultura, a sve u skladu stanja na licu mjesta i prostorno planskoj dokumentaciji izrađen je procjembeni elaborat.

Procjena poljoprivrednog zemljišta, vrši se u svrhu utvrđivanja vrijednosti poljoprivredne nekretnine, na bazi zatečenog stanja, što znači, da se za podlogu procjene ne uzima stanje koje pokazuju katastarske knjige, nego stvarno stanje utvrđeno na terenu.

Prema procjeni sadašnjeg načina korištenja nekretnine te procjenom vrijednosti zatečenih poljoprivrednih kultura, a sve u skladu stanja na licu mjesta i prostorno planskoj dokumentaciji izrađen je procjembeni elaborat:

1. k.č. br. 3816/2, oranica sa površinom od 860 m<sup>2</sup>, u naravi predstavlja maslinik.

Na predmetnoj parceli nalazi se maslinik u kojem su četiri reda stabala maslina. Prvi red prema parkiralištu ima jedanaest, a drugi red ima dvanaest stabala maslina, tu se nalazi i jedna trešnja. Prvog, uključujući i drugog reda stabala maslina je vlasnica Nadia Moretti. Vlasnik trećeg i četvrtog reda maslinika je Veljko Zubić u kojima se još nalaze 27 stabala maslina i 2 stabla šljiva.





Slika 1. Predmetna parcela u vlasništvu Nadie Moretti

### 1. Procjena tržišne vrijednosti 23 stabala maslina:

- godine starosti stabla maslina: 17
- cijena 1 litre maslinovog ulja: 15 €
- godine nadoknade: 7
- prosječan urod po stablu: 18 kg

$23 \times 7 \times 18 - 35 \% = 1.884$  kilograma ploda maslina

$1884 \times 0,15 = 282,60$  litara maslinovog ulja

$282,60 \times 15,00 \text{ €} = 4.239,00 \text{ €}$

Prema mišljenju procjenitelja, tržišna vrijednost nasada (23 stabala maslina, 1 stabla trešnje) iznosi 4.458,00 € vlasnika Nadie Moretti iz Pule, M. Magno 3 (Sl.1.). Tržišna vrijednost jednog stabla trešnje iznosi 220,00 €.



Slika 2. Predmetna parcela u vlasništvu Veljko Zubić.

## 2. Procjena tržišne vrijednosti 27 stabala maslina starih 20 godina

- broj stabala maslina: 27
- broj godina nadoknade: 7
- cijena 1 litre maslinovog ulja: 15 €
- prosječni prinos po stablu: 20 kilograma

$27 \times 7 \times 20 - 35 \% = 2.457$  kilograma ploda maslina

$2.457\text{kg} - 0,15 \% = 368,55$  litara maslinovog ulja

$368,55 \text{ l} \times 15 \text{ €} = 5.528,00 \text{ €}$

Prema mišljenju procjenitelja, nasad od 27 stabala maslina 2 stabla šljive imaju tržišnu vrijednost od 5.708, 00 €, vlasnika Zubić Veljko iz Pule, M. Magnio 3. Tržišna vrijednost dva stabla šljive iznosi 180 €.

### **3. Mišljenje**

Na temelju prikupljenih podataka i uviđaja na licu mjesta formirana je tržišna cijena poljoprivrednog kultura, a sve u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/2018).

Poljoprivredno zemljište u smislu ovog Zakona, smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj kulturi.

Procjena vrijednosti poljoprivrednih kultura voćaka i ukrasnog bilja izrađena je s pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere (čl. 22.st.1.ZPVN).

Kod utvrđivanja prosječnog godišnjeg prinosa po stablu, između ostalog uzeto je u obzir praktično iskustvo, teorijsko saznanje o prinosu voćaka. Također ekološki činitelji (tlo, klima, položaj) te način uzgoja (ekstenzivan).

Na temelju prikupljenih podataka i uviđaja na licu mjesta, stanju voćaka i primijenjenih agrotehničkih mjera, odnosno utvrđene količine prosječnog prinosa. Uz praktična iskustva i teorijskog znanja o prinosu voćaka, procijenjeni su postojeći osnovni ekološki faktori redovitosti ili neredovitosti rodnosti, stanje voćaka i način proizvodnje te je na temelju mišljenja formirana tržišna cijena višegodišnjih voćaka.

Prema mišljenju, tržišna vrijednost nasada (23 stabala maslina, 1 stabla trešnje) iznosi 4.458,00 €, vlasnika Nadie Moretti iz Pule, M. Magno 3. Dok nasad od 27 stabala maslina i 2 stabla šljive imaju tržišnu vrijednost od 5.708,00 €, vlasnika Zubić Veljko iz Pule, M. Magnio 3.

U Puli, 26. kolovoza 2024.

Procjenu izradila:

Sonja Posavec, dipl. ing. polj.

#### **4. Popis propisa i korištenih materijala za izradu procjemenog elaborata**

1. Podaci s aplikacije e-nekretnine: <https://nekretnine.mgipu.hr>
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
3. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/2018)
4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
5. Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom (NN 141/2013).
6. Mr.sc.Željko Uhlir: Osnove procjene vrijednosti nekretnina prema ZPVN- u
7. Mr.sc.oec Željko Uhlir i dipl.ing.građ. Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina